Pays de Fayence

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 Arrêtant le SCoT du Pays de Fayence

SCoT du Pays de Fayence

Schéma de Cohérence Territoriale

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Bagnols-en-Forêt | Callian | Fayence | Mons | Montauroux | Saint-Paul-en-Forêt | Seillans | Tanneron | Tourrettes

Crédits – réalisation du SCoT Pays de Fayence

Vice Président du SCoT – Monsieur HUET

Équipe technique de la CC du Pays de Fayence sous la direction de Nathalie Baujoin

Citadia Conseil – Conception

Mosaïque Environnement – Evaluation Environnementale

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES 11

LES ORIENTATIONS ET PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT 29

LES OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET COMMERCIAL 39

LES ORIENTATIONS RELATIVES A LA REDYNAMISATION DE L'AGRICULTURE ET LA VALORISATION DE LA FORET 55

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS 63

LES GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET LES ORIENTATIONS POUR LA GESTION DES RESSOURCES 71

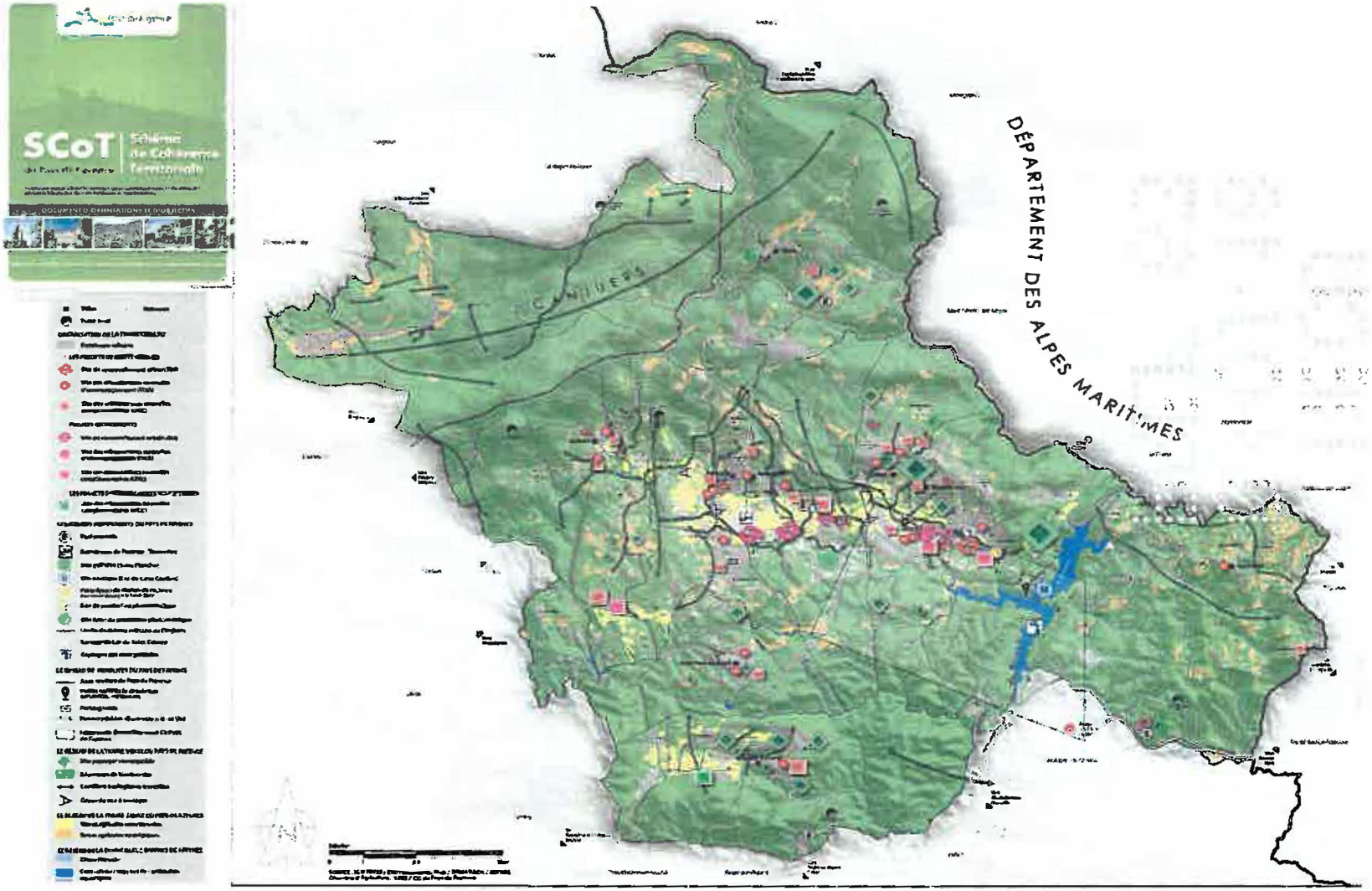
LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES HABITATS ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 81

LES OBJECTIFS RELATIFS A LA VALORISATION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE 91

LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES 101

PRÉAMBULE

I. SPATIALISATION DU SCOT



II. DU PROJET AUX PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le quatrième volet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fayence.

Le diagnostic stratégique (comprenant l'état initial de l'environnement) préalable a permis de mettre en exergue les forces et faiblesses du territoire et d'établir les premiers enjeux de développement, d'aménagement et de protection. A l'appui de cette base de réflexion, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est venu formaliser un projet de territoire énonçant les priorités politiques et fixer les grandes orientations d'aménagement du SCoT **dans une perspective de 20 années (scénario 2035 - en totale adéquation avec l'exigence de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale).**

III. UN DOCUMENT PRESCRIPTIF

Le DOO s'impose aux documents d'urbanisme de norme inférieure. Le Document d'Orientations et d'Objectifs traduit les objectifs du PADD en prescriptions Réglementaires.

Le document ci-après définit :

- les Orientations Générales qui sont les grands principes et les bonnes pratiques qui s'imposent sur le territoire ;
- Les Objectifs qui sont le but à atteindre grâce aux orientations définies;

Les objectifs et les orientations du DOO s'appliquent à travers la règle de compatibilité et non celle de conformité, c'est-à-dire que les règles des documents qui doivent être compatibles avec le SCoT ne devront pas être contradictoires avec les orientations du DOO devront concourir à leur mise en œuvre et la réalisation de ses objectifs, notamment à travers la démarche des indicateurs de suivi de leur évaluation environnementale.

1. Le contenu du DOO

L'article L141-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du DOO d'un SCOT.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines

L'article L141-6 ajoute que :

Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

En termes de protection de l'espace, l'article L141-10 précise :

Le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Le DOO doit aussi permettre de fixer les objectifs en matière d'habitat par application de l'article L141-12 :

Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

En ce qui concerne les transports et déplacements (Article L141-13 et L141-14) :

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

L'article L141-16 définit quant à lui les obligations en matière d'Équipement commercial et artisanal :

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.

L'article L141-23 s'applique particulièrement aux territoires de montage :

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° La localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles mentionnées au 1° de l'article L. 122-19 ;

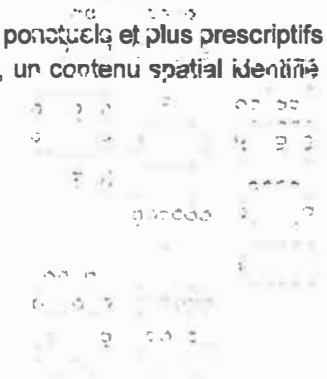
2° Les principes d'implantation et la nature des unités touristiques nouvelles mentionnées au 2° de l'article L. 122-19.

Point définition

Les principes de compatibilité SCoT et documents d'urbanisme. Le Document d'Orientation et d'Objectifs comporte deux niveaux de planification qui permettent d'articuler les intentions du SCoT avec la réglementation des documents qui lui sont inférieurs (Plans Locaux d'Urbanisme, Zones d'Aménagement Concerté, opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher.

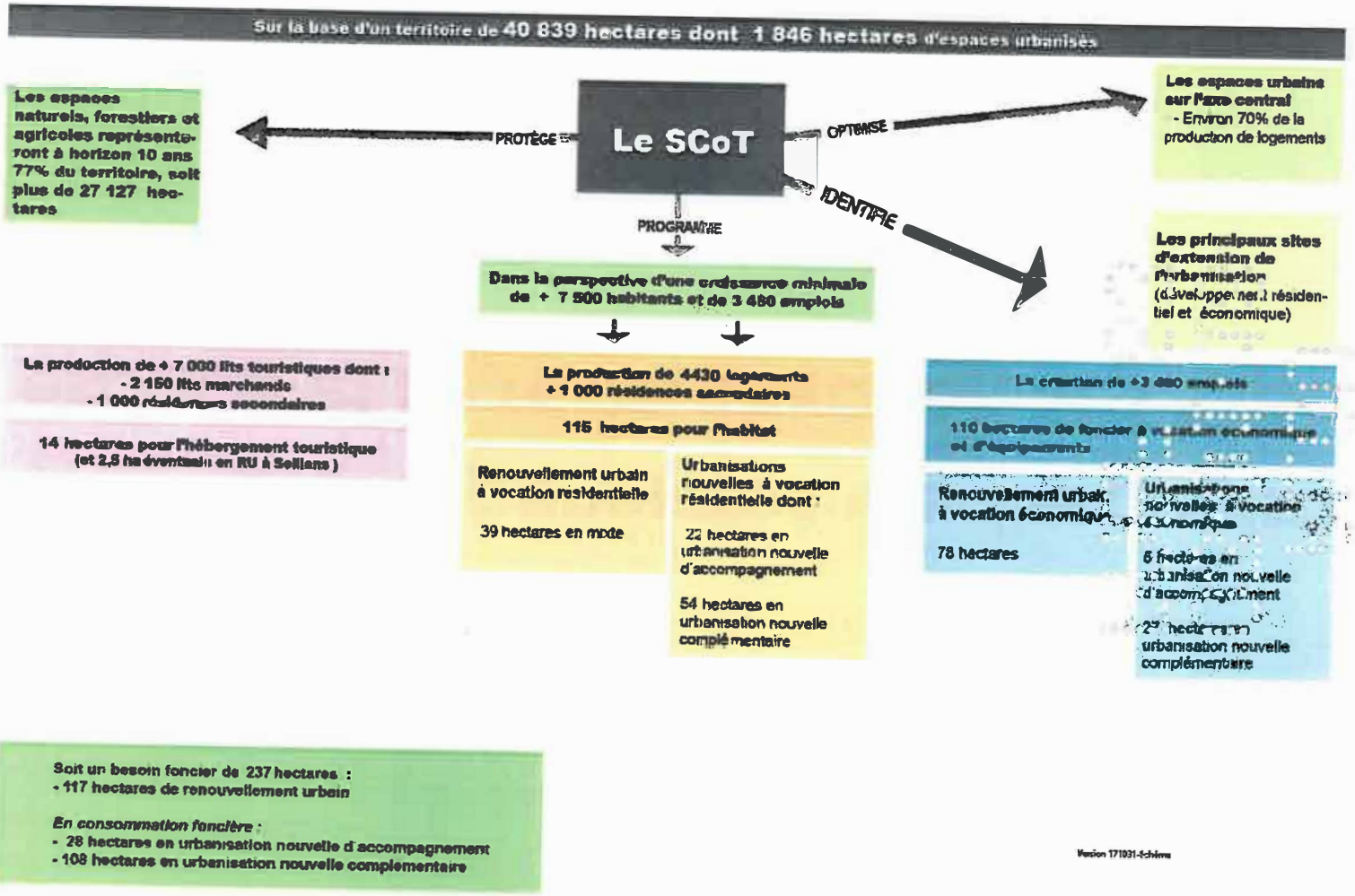
Pour ce faire, le SCoT affiche ses intentions à travers deux outils :

- Ses orientations, socles communs vers lesquels doivent tendre les PLU,
- Ses objectifs, éléments plus ponctuels et plus prescriptifs représentés par une donnée chiffrée, un contenu spatial identifié ou un objectif qualitatif.



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

I. SYNTHESE DE LA CROISSANCE DU SCOT PAYS DE FAYENCE



II. : RÉPARTITION DU DÉVELOPPEMENT DÉMO-GRAPHIQUE

1. Le choix d'un territoire en croissance

Les scénarios d'évolution démographique étudiés lors de la conception du projet de territoire ont démontré que le Pays de Fayence restera dans les 15 prochaines années un espace attractif. Les arbitrages du SCoT ont retenu les projections suivantes :

- accueillir à l'horizon des 15 prochaines années environ + 7 500 habitants supplémentaires, soit environ 32 750 habitants à l'horizon 2035 correspondant à un taux de croissance annuel d'environ 1,3% par an (hypothèse moyenne au regard du mouvement démographique tendanciel - 27 114 habitants en 2015 selon INSEE)
- en corollaire, le SCoT projette la mise à disposition d'environ 5 100 Résidences Principales supplémentaires et, de l'ordre de 1000 Résidences Secondaires, soit un total de production de logements de 6 200 unités à l'échéance 2035 (soit un rythme annuelle 370 logements sur les 17 années en 2018 et 2035)

Ce scénario de croissance est un projet volontariste qui induit un réequipement majeur du Pays de Fayence à l'échéance 2035 lui permettant de retrouver un équilibre et de prendre sa place dans l'organisation territoriale de l'Est Var et de l'Ouest des Alpes Maritimes.

Cette ambition de développement ne peut ainsi s'exprimer qu' à une échelle plus vaste que le canton lui même, avec un engament marqué dans la coopération inter-SCoT à partir de projets structurants que sont la nouvelle route Départementale du Pays de Fayence, le projet économique de Château Grime, le pôle environnemental de Font-sante.....

Le SCoT, au travers de la planification de la production de logements, organise la répartition de la croissance démographique sur son territoire. L'analyse à l'échelle communale du niveau d'équipements existants, du poids démographique et des capacités foncières existantes permet de choisir le scénario de répartition de la croissance. C'est-à-dire une répartition de la croissance démographique :

- **adaptée** au niveau des équipements actuels et projetés du Pays de Fayence (nouvelle route de désenclavement, le lycée, l'Axe Central)
- **réaliste**, qui tient compte des capacités de développement du territoire (capacité foncière) ;
- **économe** en espace, qui tient compte du poids démographique actuel des communes pour optimiser les infrastructures de transports et les équipements publics existants.

2. Une répartition adaptée aux besoins des territoires

	Population des ménages en		Variation annuelle de la population choisie	Perspectives démographiques médianes	
	2007	2015		2025	2035
Bagnols-en-Forêt	2 231	2 617		2 978	3 388
Callian	2 950	3 385		3 852	4 383
Fayence	4 863	5 825		6 629	7 543
Mons	863	868	1,3% en moyenne	987	1 124
Montauroux	5 001	6 575	sur le territoire du	7 482	8 514
Saint-Paul-en-Forêt	1 498	1 891	Pays de Fayence	2 152	2 449
Seillans	2 432	2 362		2 688	3 058
Tanneron	1 473	1 452		1 652	1 880
Tourrettes	2 555	2 929		3 333	3 793
Total SCoT	**21 635**	**25 289**	**+ 1,3%**	**28 776**	**32 743**

Le besoin en résidences principales (hors impact résidences secondaires donc) est de l'ordre de 4 400 logements sur l'échéance des 17 années que couvre ce SCoT sur l'intervalle 2018-2035.

Sur les 250 logements supplémentaires requis par an, plus de ¾ de cette nouvelle offre est planifiée pour être réalisée au sein de l'Agglomération Centrale – c'est à dire la Ville Moyenne du Pays de Fayence qui regroupe la plaine et les villages perchés de Montauroux jusqu'à Seillans.

	le desserrement et la fluidité	la croissance démographique	Total	par an
Agglomération centrale	576 logts	2 784 logts	3 360 logts	187 logts
Bipôle Sud	165 logts	583 logts	748 logts	42 logts
Mons	26 logts	54 logts	80 logts	4 logts
Tanneron	52 logts	192 logts	244 logts	14 logts
TOTAL	**819 logts**	**3 613 logts**	**4 432 logts**	**246 logts**

Agglomération Centrale - Seillans dont Brovès, Fayence - Tourrettes - Callian - Montauroux composé, à la fois, des villages, et de l'Axe Central qui agrège les opérations de renouvellement urbain.

Bipôle Sud - Bagnols-en-Forêt - Saint-Paul-en-Forêt

3. La consommation foncière programmée entre 2018 et 2035

	Consommation foncière 1999-2011		Consommation foncière 2017- 2035				
	Total	Annuel	Total renouvellement urbain	Total conso foncière en enveloppe	Total conso foncière en extension	Total conso foncière annuelle	total de la conso par commune sur 18 ans
BAGNOLS	59,3	4,9	0	3	24	1,5	27,3
CALLIAN	79,8	6,7	4	6	13	1,1	19,1
FAYENCE	114,7	9,6	8	3	4	0,4	7,2
MONS	19,1	1,6	0	0	2	0,1	2,0
MONTAUROUX	156,1	13,0	38	8	16	1,3	23,4
SAINT PAUL	25,8	2,2	0	2	2	0,2	4,2
SEILLANS	52,5	4,4	3	2	21	1,3	23,5
TANNERON	20,3	1,7	10	1	2	0,2	3,5
TOURRETTES	73,9	6,2	54	3	8	0,6	10,8
Total	**601,5**	**50,1**	**117**	**28**	**93**	**6,7**	**121,0**

I1 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- 117 hectares de renouvellement urbain à réussir d'ici 2035

- limiter la consommation foncière à 6,7 hectares par an

- maintenir l'extension de la tâche urbaine à moins de 9% de son étendue actuelle (1846 hectares urbanisés en 2014 - source OCCsol - + 93 hectares en enveloppe soit 1940 hectares d'urbanisation en 2035 - soit 5% d'augmentation de la tâche urbaine et une limitation - soit un taux d'espaces urbanisés maintenu à 4,75% du Pays de Fayence en 2035.

Le SCoT n'inscrit pas en tant que consommation foncière les entités foncières inférieures à 5000 m², ces espaces sont sans incidences sur les bilans fonciers des documents d'urbanisme communaux et leur compatibilité avec le tableau ci contre. Pour rappel, le décompte brut (sans prise en compte de la TVTB ou des objectifs paysagers des communes) du foncier résiduel entre 2000 et 5000 m² est de 71 hectares.

Les objectifs de consommation foncière présentés ci-contre imposent la notion de compatibilité aux documents d'urbanisme.

Quelques définitions méthodologiques pour mettre en œuvre les PLU

Renouvellement – processus d'optimisation de l'urbanisation existante soit par l'extension du tissu bâti, la densification par détachement parcellaire ou bien la démolition-reconstruction

Enveloppe urbaine – représente l'agglomération continue d'une unité urbaine (ville, village, chef-lieu, hameau) qui peut contenir dans son enveloppe des terrains libres encore non bâtis.

Extension urbaine – représente une consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines.

III. LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

Le Pays de Fayence souhaite maîtriser sa consommation foncière tout en répondant aux besoins de la population, estimée comme forte entre 1999 et 2012 avec plus de 600 hectares d'urbanisation nouvelle, soit 46 hectares par an au cours de la dernière décennie, **une valeur témoin d'un modèle de développement incompatible avec le développement durable et sur lequel le Pays de Fayence doit (re)travailler ses conditions de renouvellement urbain.**

En 2015, les POS et PLU en vigueur comportaient une capacité d'accueil résiduelle de plus de 1 900 hectares (1200 hectares en enveloppe urbaine et 700 hectares en extension). Le premier objectif du SCoT est d'inverser fondamentalement cette tendance.

Afin de contenir la consommation foncière, le SCoT acte 3 priorités pour une nouvelle organisation de l'espace.

Objectif OB-A1 – s'engager pour la réduction de la consommation foncière

- **Favoriser le renouvellement urbain en mettant en œuvre 75% des capacités foncières du renouvellement urbain détecté**
- **Privilégier les projets urbains en enveloppe agglomérée en y réalisant plus de 40% de la consommation foncière admise d'ici 2035**
- **Repositionner sans délais toutes les extensions d'enveloppe sous forme de zones d'urbanisation future soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Pour parvenir à cet objectif de réduction de plus 80% de la dynamique de consommation foncière, le Pays de Fayence repense son territoire à partir de 3 typologies d'espaces

- Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (RU),
  Définition : opérations d'aménagement conçues sur des parties d'agglomération déjà urbanisées reconnues comme artificialisées. L'axe central de Montauroux à Fayence autour de la RD 562 est le secteur le plus concernée par ces unités prioritaires de renouvellement urbain

- Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement (UNA),
  Définition : entité foncière de plus de 5 000 m², non encore bâtie ou urbanisée, mais incluse au sein d'enveloppe d'agglomération au sens soit d'une dent creuse soit d'un comblement qui ne procède pas à un élargissement de la zone agglomérée

- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires (UNC)
  Définition : entité foncière non encore bâtie située en dehors de l'enveloppe urbaine et qui génère une extension des zones urbanisées ou des enveloppes des villages.

1. Les Unité prioritaire de Renouvellement Urbain

Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain correspondent à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière et :

- doivent faire l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les plus significatives d'entre elles,
- concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques,
- sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU,
- méritent de faire l'objet de mesures spécifiques assurant leur mise en œuvre opérationnelle (intervention foncière, sursis à statuer, périmètres d'études...),
- développent les conditions favorables pour la réalisation d'équipements publics et de locaux économiques assurant leur mixité urbaine,
- sont éco-conçues et concourent à l'expression de la mixité fonctionnelle.

l'Axe Central – le Plan de Fayence – un des moteurs importants du développement du Pays de Fayence

Numéro	Commune	Vocation	Nom du site	Surf ha	Type
RU 01	Callian	économique	Les Touos Aussels	3,7	RU
RU 02	Fayence	Mixte	Quartier de la Gare	7,6	RU
RU 03	Montauroux	économique	St Vincent	7,8	RU
RU 04	Montauroux	économique	Plan Oriental	8,3	RU
RU 06	Montauroux	Mixte	Grand Puits	3,2	RU
RU 07	Montauroux	Mixte	La Barrière	13,5	RU
RU 05	Montauroux	Mixte	Plan Oriental	5,6	RU
RU 08	Tanneron	économique	Font Sante	10,0	RU
RU 09	Tourrettes	économique	La Lombardie	28,6	RU
RU 10	Tourrettes	économique	Les Terrassonnes	6,0	RU
RU 11	Tourrettes	économique	Cambarras	13,2	RU
RU 12	Tourrettes	Mixte	Les Mercuriales	6,5	RU
RU 13	Seillans	Mixte	Firmenich	2.7	RU
Total				117	

sites de renouvellement urbain habitat/économique du Pays de Fayence

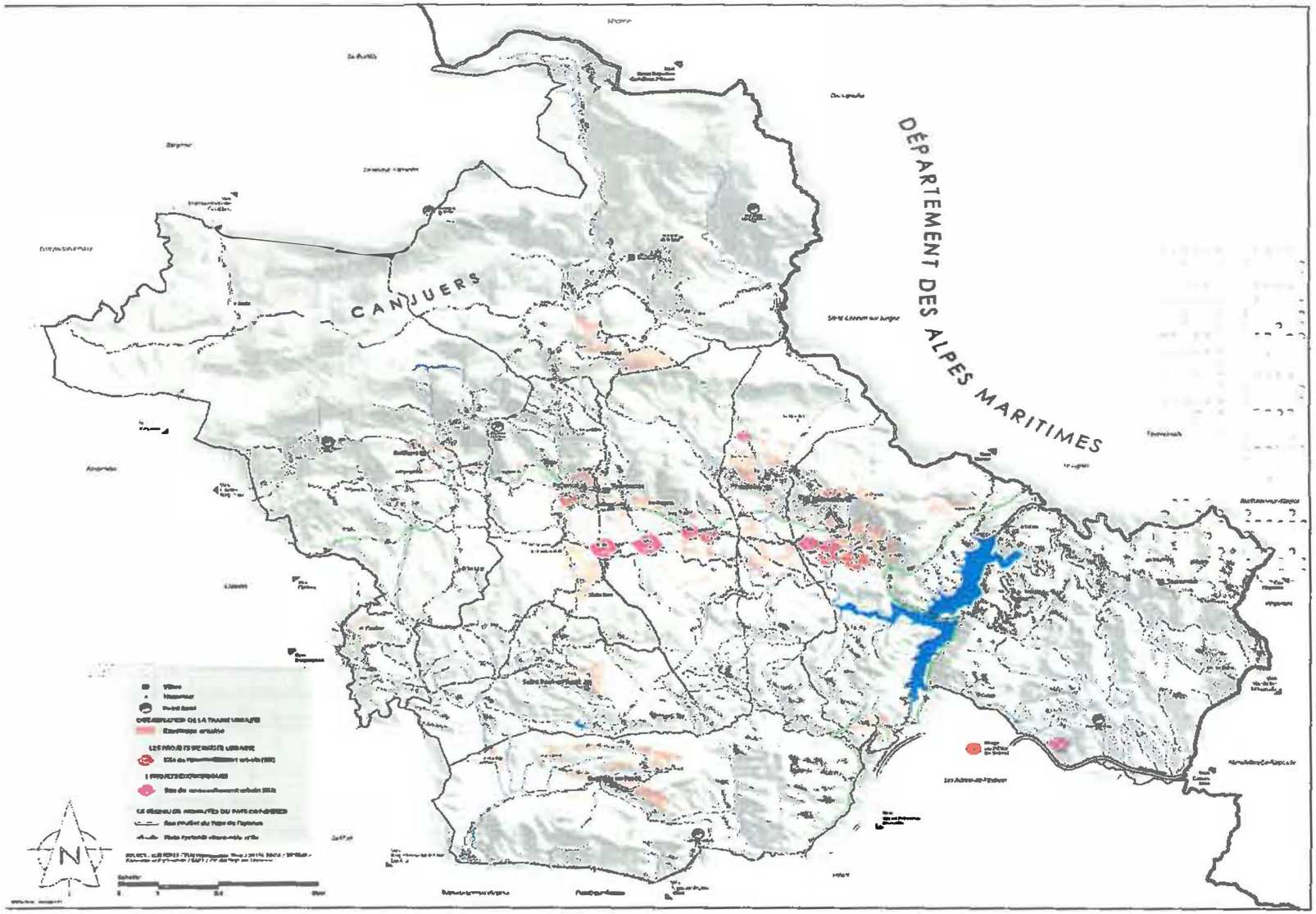
	Total surface des RU
Axe central	107
Bipôle sud	0,0
Mons	0,0
Tanneron	10
Total	117

RU ECO	78
RU Mixte	39
RU Tourisme	
Total	117

Objectif OB-A2 – restructurer l'axe central – le Plan de Fayence

- **Actionner une démarche de stratégie foncière sur les 100 hectares de gisement en renouvellement urbain autour de l'Axe Central**
- **Recycler d'ici 2025 au moins 40 hectares du foncier disponible**
- **Faire reconnaître le Plan de Fayence comme opération prioritaire d'un aménagement exigeant une coordination de tous les acteurs de l'aménagement pour mettre en oeuvre son renouvellement urbain**

LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN



2. Les Urbanisation nouvelles du Pays de Fayence

Les urbanisations nouvelles concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques.

Ces nouveaux sites :

- doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour chacune d'entre elle (voir objectif 3)
- concernent tous les périmètres d'urbanisation nouvelle repérés par les PLU et inscrits en tant que tel dans le volet objectifs chiffrés pour la réduction de la consommation de l'espaces du PADD,
- sont conçus à partir de la recherche de greffe à réaliser avec le tissu urbain existant,
- sont phasés dans leur mise en œuvre en fonction des disponibilités des réseaux techniques urbains,
- N'entament pas, voire reconstituent le prolongement de la trame verte et bleue lorsqu'elle est située à proximité,
- Privilégient la mise en place de critères de performance énergétique supérieurs aux normes de la Réglementation Thermique en vigueur
- Freinent les processus d'imperméabilisation des sols et prennent en charge les problématiques de compensation hydraulique.

Deux catégories d'urbanisations nouvelles sont répertoriées dans le SCOT:

- Les urbanisations nouvelles d'accompagnement,
- Les urbanisations nouvelles complémentaires.

Le SCoT identifie

- 13 sites d'Urbanisation nouvelle d'Accompagnement, c'est-à-dire située en enveloppe des agglomérations
- près de 36 sites d'Urbanisation nouvelle en Extension, c'est-à-dire agrandissant la tâche urbaine.

Orientation OR-A1– les attentes en matière de prise en compte du développement durable dans les Orientation d'Aménagement des Urbanisations Nouvelle

Pour celles procédant à une extension de l'enveloppe urbaine, sont mises en œuvre à partir de délibérations motivées qui statuent sur l'opportunité de la consommation de l'espace au regard de l'avancement du renouvellement urbain

Développement un urbanisme innovant, éco conçu, ancré dans une forte concertation

Privilégient la mixité des fonctions compatibles à leurs usages.

Les urbanisations nouvelles d'Accompagnement du Pays de Fayence

Les urbanisations nouvelles d'accompagnement de plus d'un hectare correspondent à des sites non encore urbanisés à l'intérieur de l'agglomération.

Le SCoT rappelle que :

- les PLU doivent intégrer les capacités et les horizons de mise en œuvre des urbanisations nouvelles d'accompagnement avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation des sites situés en extension
- toutes les urbanisations nouvelles ont vocation à être densifiées
- toute urbanisation nouvelle ne figurant pas dans le tableau des urbanisations nouvelles d'accompagnement est une urbanisation complémentaire.

Les urbanisations nouvelles complémentaires du Pays de Fayence

Les urbanisations nouvelles correspondent à des agrandissements de l'enveloppe urbaine

Le SCoT rappelle que :

- Les urbanisations nouvelles complémentaires ne peuvent être engagées qu'à partir d'un bilan d'avancement du renouvellement urbain et du complètement des urbanisations nouvelles d'accompagnement.
- Chaque ouverture à l'urbanisation est argumentée par une délibération motivée
- La densification, le paysagement et la qualité de l'urbanisation président aux principes de conception des urbanisations complémentaires du Pays de Fayence.
-

Orientation OR-A2 – les priorités apportées aux urbanisations nouvelles

- **Les PLU devront prioritairement travailler sur les unités de renouvellement urbain et les unités nouvelles d'accompagnement.**
  Ils détermineront le contenu et la capacité d'accueil des sites qu'ils auront répertorié.

- **Les PLU auront recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme, ou lors du constat d'un retard pris dans le processus de renouvellement urbain. Cette règle ne s'applique pas aux urbanisations nouvelles complémentaires considérées comme prioritaires.**

- **Le SCoT incite les PLU communaux, dans la mesure du possible, à présenter un calendrier d'échéance d'ouverture à l'urbanisation en évoquant précisément les raisons et les conditions préalables.**

Sites d'urbanisations nouvelles d'accompagnement sur le Pays de Fayence

Numéro	Commune	Vocation	Nom du site	superficie en hectare
UNA 1	Bagnols en Forêt	Mixte	Les clos	3,3
				3,3
UNA 02	Callian	Mixte	Les Clavéous	2,3
UNA 03	Callian	Mixte	Le Viganou	1,0
UNA 04	Callian	Mixte	le Plan des Combes Ouest	1,4
UNA 05	Callian	Mixte	Le Plan des Combes Est	1,0
				5,7
UNA 06	Fayence	Mixte	Le Puits du Plan	1,8
UNA 07	Fayence	Mixte	La Blaquière	1,0
				2,8
UNA 08	Montauroux	Economique	L'Apier nord	5,1
UNA 09	Montauroux	Economique	Plan Oriental Nord	0,6
UNA 10	Montauroux	Mixte	Valcros	2,1
				7,8
UNA 11	Saint Paul en Forêt	Mixte	Les Moulières	0,7
UNA 12	Saint Paul en Forêt	Mixte	Pascaret	1,4
				2,1
UNA 13	Seillans	Mixte	Les Vignasses nord	0,6
UNA 14	Seillans	Mixte	La Callade	1,7
				2,3
UNA 15	Tanneron	Mixte	La Grille	1,3
				1,3
UNA 16	Tourettes	Mixte	Les Mures	1,9
UNA 17	Tourettes	Mixte	le Puy	0,9
				2,8
Total				28,1

	Total surface des UNA
UNA Agglomération centre	21,4
UNA Bipôle sud	5,4
UNA Mons	
UNA Tanneron	1,3
Total	28,1
	Total surface typologie
UNA Mixte	22,4
UNA Economique	5,7
UNA Tourisme	0
TOTAL	28,1

LES URBANISATIONS NOUVELLES D'ACCOMPAGNEMENT

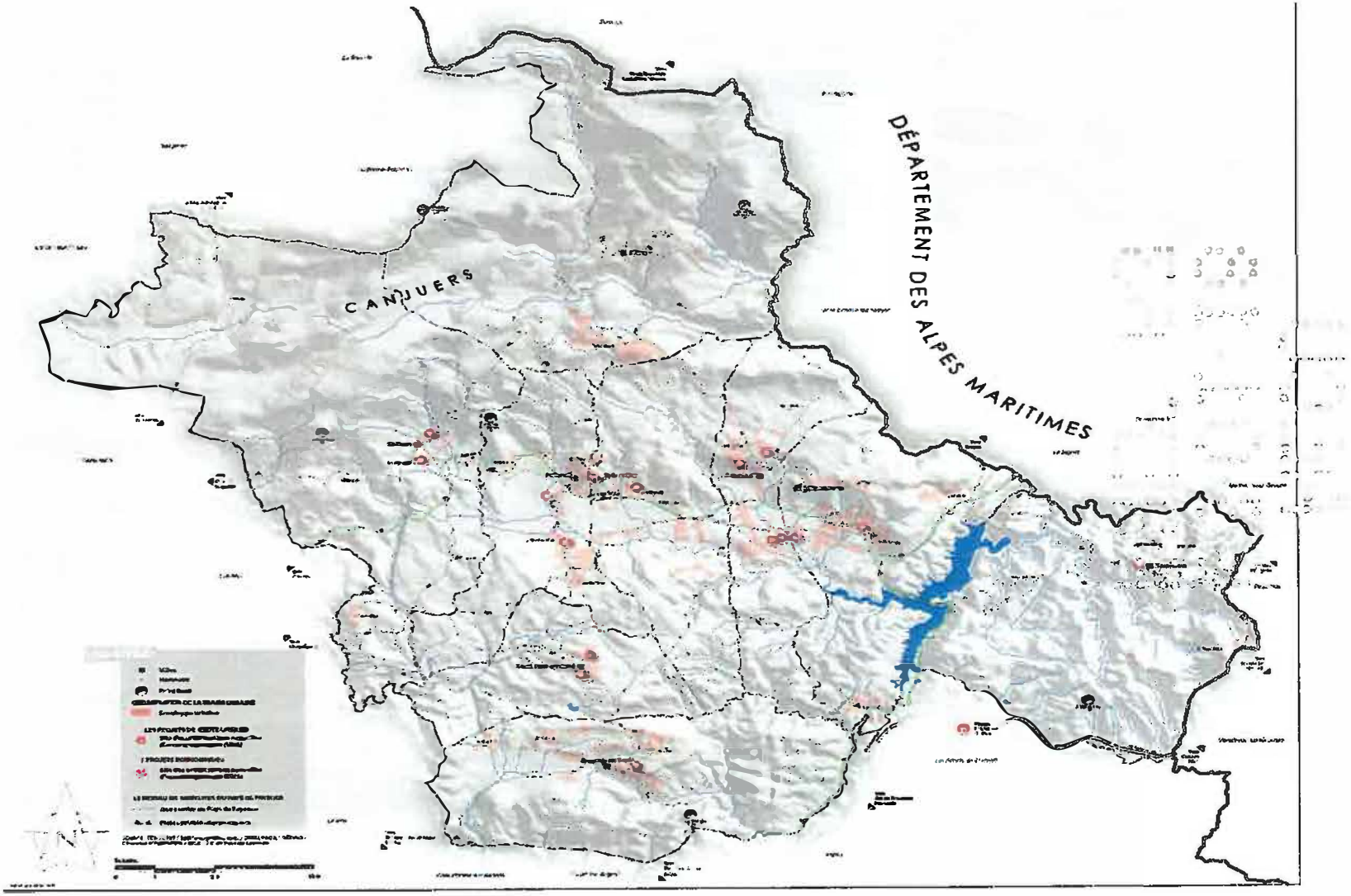


TABLEAU DES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLEMENTAIRES

Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires reconnus comme prioritaires pour le Pays de Fayence

	Total surface des UNC
Agglomération cer	62,6
Bipôle sud	26,1
Tanneron	2,2
Mons	2,0
Total	92,9
	Total surface typologies
UNC ECO	26,9
UNC Mixte	54,0
UNC Tourisme	12,0
Total	**92,9**

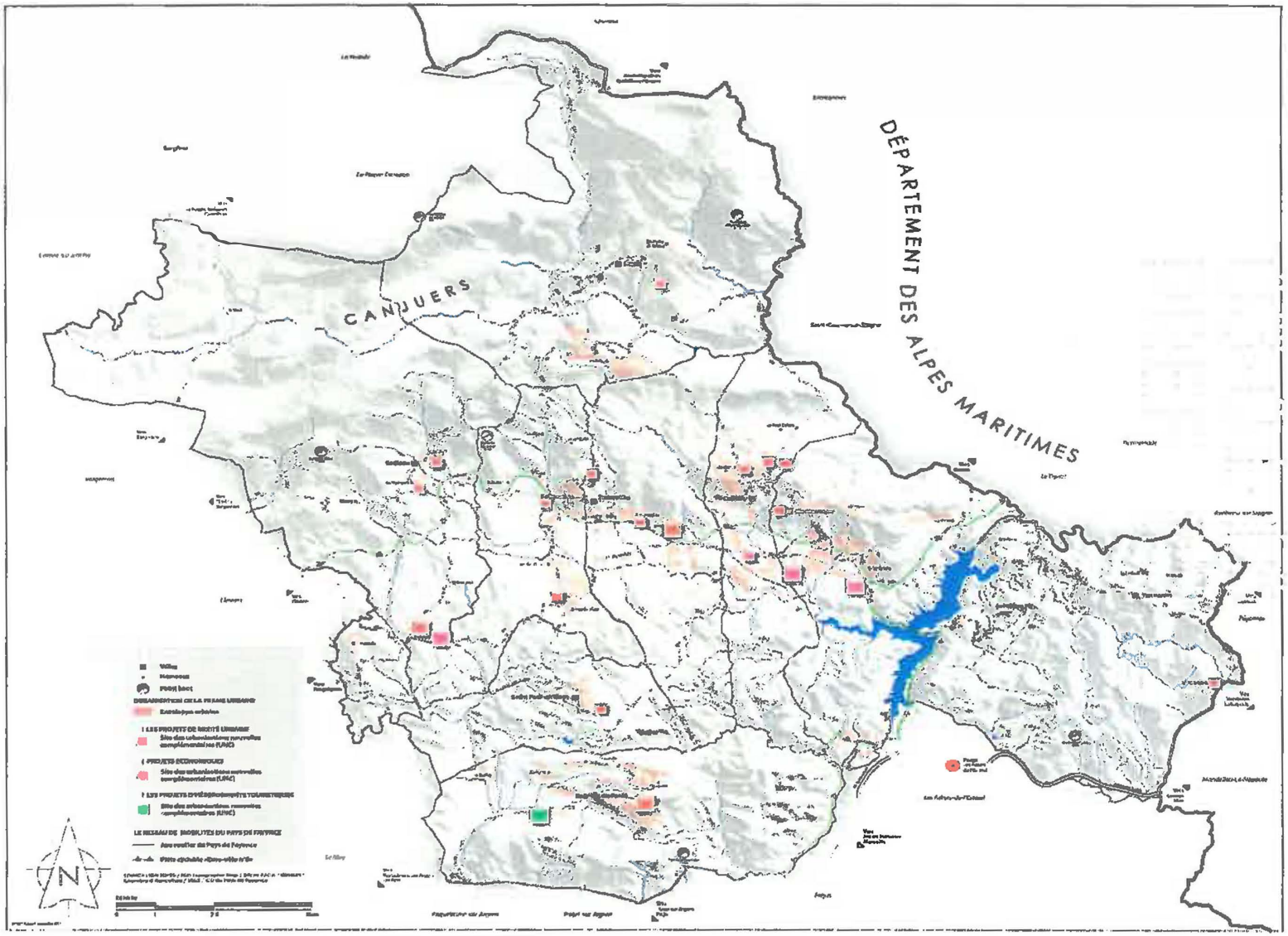
** le foncier résiduel de la ZAC des Terres Blanches à Tourrettes n'est pas compatibilisé dans le volume de consommation foncière étant donné le caractère d'urbanisation acquise du périmètre.*

** concernant l'urbanisation complémentaire du Blavet, cette opération ne pourra être engagée qu'une fois obtenue la distraction du régime forestier et sa mise en sécurité face au risque incendie.*

** concernant l'urbanisation complémentaire de 2 hectares de la Commune de Mons, elle pourra s'organiser sur plusieurs sites du territoire et/ou faire l'objet de levée de loi Montagne au sens du Code de l'Urbanisme.*

Numéro	Commune	Vocation	Nom du site	Surf ha
UNC 1	Bagnols en Forêt	Mixte	La Rouvière	12,0
UNC 2	Bagnols en Forêt	Tourisme	Plan du Blavet	12,0
				24,0
UNC 3	Callian	Economique	La Grande Vigne	2,9
UNC 4	Callian	Mixte	Les Touos Vignon	2,8
UNC 5	Callian	Mixte	Le Vilaron	3,6
UNC 6	Callian	Mixte	Les Plaines de Mireur	4,1
				13,4
UNC 7	Fayence	Mixte	Le Plan	2,1
UNC 8	Fayence	Mixte	Pascouren	2,3
				4,4
UNC 9	Montauroux	Economique	Les Esclapières	7,9
UNC 10	Montauroux	Economique	L'Apier sud	6,4
UNC 11	Montauroux	Mixte	La Terrage	1,3
				15,6
UNC 12	Seillans	Economique	Brovès- St Julien - ZA	9,7
UNC 13	Seillans	Mixte	Château Meaunier	2,5
UNC 14	Seillans	Mixte	Les Vignasses sud	1,3
UNC 15	Seillans	Mixte	Brovès-Quartier	7,7
				21,2
UNC 16	Tanneron	Mixte	La Toulées	2,2
				2,2
UNC 17	Mons	Mixte	Multisites	2,0
				2,0
UNC 18	Tourettes	Mixte	La Gardi	1,1
UNC 19	Tourrettes	Mixte	Lacaté	5,8
UNC 20	Tourettes	Mixte	Le Chevalier	1,1
				8,0
UNC 21	Saint Paul en Foret	Mixte	Les Hauts de Saint Paul	2,1
total				92,9

LES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLEMENTAIRES



Les orientations et principes de la politique de l'habitat

Le Pays de Fayence poursuit une politique de l'habitat volontariste et engagée afin de satisfaire ses besoins d'habitat et de favoriser la mixité sociale. Avec un objectif de production de 4 430 résidences principales à 2035, soit un **objectif annuel d'environ 260 logements/an**, **le SCoT :**

I. S'ENGAGER POUR UN EFFORT IMPORTANT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. Fixe les objectifs de production par entité géographique :

Orientation OR-B1 – Une offre d'habitat en relation avec la structuration du Pays de Fayence

Le SCoT définit 3 entités territoriales dont les objectifs et les modalités d'aménagement de l'espace diffèrent :

- **l'Agglomération Centrale** qui couvre les villages perchés et le grand plan de Fayence de Seillans-Brovès, Fayence, Tourrettes, Callian et Montauroux, avec en son centre l'Axe Central, avec une perspective de 3360 logements à produire à l'échéance
- **le bipôle Sud** qui lie les Communes de Bagnols-en-Forêt et Saint Paul-en-Forêt avec une perspective de 750 logements à produire à l'échéance
- **les territoires communaux de Mons et de Tanneron** où compte tenu des caractéristiques géographiques (haute montagne pour Mons) et la prévalence des risques naturels (PPRIF de Tanneron) les objectifs de production d'habitat sont seulement indicatifs :
  - de l'ordre de 4 logements par an pour Mons
  - d'une quinzaine de logements par an pour Tanneron

2. Identifie les principaux sites de développement à vocation d'habitat

Les sites inventoriés par le SCoT ne représentent pas la totalité de la production de logements mais uniquement les sites structurants de développement et d'extension de l'urbanisation prévus par le SCoT. Les entités foncières inférieures à 5 000 m² incluent dans les enveloppes urbaines ne sont pas soumises aux prescriptions d'aménagement appliquées aux périmètres de projet.

Concernant ses obligations de réalisation en matière d'accueil des gens du voyage, le Pays de Fayence planifie avec la CAVEM voisine pour la réalisation d'une plateforme nouvelle conjointe sur le territoire de Roquebrune Sur Argens, et avec les acteurs du Pays de Fayence pour proposer une solution d'urgence locale, les décisions prises seront actées dans le futur Schéma d'Aire d'Accueil à venir.

3. Identifie les principaux sites de développement à vocation d'habitat

L'Axe Central dans le Plan de Fayence est une opération d'aménagement – renouvellement urbain d'importance régionale avec près de 45 hectares de foncier en restructuration à mobiliser d'ici 2035, s'agissant d'une première étape dans la régénération de la plaine. Avec une intensité urbaine relativement forte en moyenne (sans aucune imposition d'intensité moyenne) – l'Axe Central est un espace clé du développement et de l'équilibre du Pays de Fayence avec, sans caractère prescriptif – un objectif programmatique potentiel :

- de l'ordre de 30-35 hectares de foncier permettant d'envisager un volume de 100 000 m² de surface de plancher habitat soit l'équivalent de 1500 logements

- un accompagnement tertiaire et d'équipements collectifs et publics de l'ordre d'une dizaine d'hectares.

D'autres grands sites de développement de l'habitat sont également inscrits dans le SCoT, et notamment :

- l'extension du quartier résidentiel de Brovès à Seillans
- le futur quartier de la Rouvière à Bagnols en Forêt
- l'opération Lacaté à Tourrettes
- la Plaine des Mireurs, les Touos à Callian....

4. les conditions de réalisation des sites à dominante résidentielle

Les conditions de réalisation des sites à dominante résidentielle

Les sites d'extension à dominante résidentielle sont de deux types :
- RUV (Renouvellement Urbain Villageois)
- PU1 (Projet Urbain de Rang 1 ou 2) avec des objectifs renforcés de mixité sociale, de mixité fonctionnelle

Objectif OB-B1 – les sites de renouvellement urbain villageois (RUV)

- Constituent les projets urbains structurants du Pays de Fayence
- Représentent des opérations compactes, mêlant habitat, activités commerciales et équipements publics

Mettent en œuvre au moins 30% de mixité sociale

- Respectent une densité résidentielle minimale de 70 logements à l'hectare
- Sont exemplaires en matière de performance environnementale : maîtrise des consommations énergétiques conformes aux normes de la réglementation thermique applicable, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie
- Bénéficient d'une desserte en transport en commun ou s'intègrent dans le premier niveau de réseau des écomobilités du Pays de Fayence

Objectif OB -B2 – Les sites de Projet Urbain

- Mettent en œuvre au moins 20% de mixité sociale dans leur volet Habitat. Les PLU conservent la faculté de moduler ce taux par projets mais justifient que cet objectif est atteint à l'échelle de chaque Commune.
- Permettent la mixité fonctionnelle en accueillant des fonctions commerciales, du tertiaire, des équipements;
- Respectent une densité résidentielle minimale de :

  a) **30 logements à l'hectare** (y compris les espaces servants, les espaces publics, les espaces techniques indispensables...) dans les sites situés au sein des enveloppes agglomérées (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement)

  b) **40 logements à l'hectare** (y compris les espaces servants, les espaces publics, les espaces techniques indispensables...) dans les sites impliquant une extension des enveloppes urbanisées (Urbanisation Nouvelle Complémentaires)

- - Nécessitent une réflexion en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)

Le SCoT n'a pas pour fonction de fixer la liste exhaustive des sites potentiels mais de modérer la consommation foncière. En conséquence, les PLU peuvent déterminer des sites alternatifs à ceux indiqués dans l'inventaire des capacités d'accueil sous réserve de respecter les objectifs généraux de limitation de la consommation foncière.

II. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE

La production d'un parc de logements diversifiés sur le Pays de Fayence répond à la fois à l'ensemble des besoins de la population et au maintien d'une dynamique démographique positive sur toutes les communes. L'ensemble des produits de la gamme de logements devra être proposé : locatif libre, locatif social, locatif intermédiaire, accession aidée et accession privée.

Les formes d'habitat seront également diversifiées pour répondre à l'ensemble des besoins et pour garantir une urbanisation plus compacte et dense qu'actuellement.

Dans cet objectif, le SCoT fixe une proportion minimale de logements collectifs et une proportion maximale de logements individuels sur l'ensemble de la production de logements des communes. Ces proportions varient en fonction des problématiques propres à chaque commune, comme indiqué ci-dessous :

- **Est identifié comme Pôle Principal : - l'axe central du Plan de Fayence**
- **Sont identifiés comme Pôles secondaires : les noyaux villageois de Seillans, Fayence, Tourrettes, Callian, Montauroux et Bagnols**
- **Sont identifiés comme village : Saint Paul; Mons et Tanneron**

Définition d l'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Il est conçu à partir des espaces publics qui l'organisent. Conçu sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'habitat intermédiaire s inscrit dans des structures bâties aux volumes réduits qui ressemblent en moyenne 5 à 20 logements

Objectif OB-B3 – Les sites de Projet Urbain

• Dans le but de promouvoir la diversité des typologies et des formes d'habitat, les communes doivent atteindre les objectifs suivants :

1) Au sein du l'Axe Central du Plan de Fayence, dans les opérations d'habitat, les documents d'urbanisme doivent programmer un minimum de 20% de logements collectifs dans sa production neuve et un maximum de 60% de logements individuels, le reliquat sera à réaliser sous forme d'habitat intermédiaire

2) Les Pôles secondaires doivent programmer un minimum de 20% de logements collectifs dans leur production neuve et un maximum de 50% d'habitat de logements individuels, le reliquat sera à réaliser sous forme d'habitat intermédiaire

•Les villages doivent programmer un minimum de 30% de logements collectifs dans leur production.

1. Soutenir l'effort en matière de diversité de l'offre de logement

Dans son PADD, le SCoT du Pays de Fayence s'est engagé pour la mise en œuvre d'une politique d'habitat volontariste. **La production d'un minimum de 20% de logements familiaux et/ou sociaux dans la production neuve pour toute opération de plus de 10 logements (et 30% dans les opérations dans l'Axe Central) doit permettre d'atteindre cet objectif. Cette production devra être adaptée et répondre aux besoins des ménages.**

En fonction des objectifs moyens assignés aux différentes typologies d'opération d'aménagement, les documents d'urbanisme peuvent mutualiser ou regrouper ces objectifs de mixité sociale entre les entités foncières qu'ils mobilisent, leur rapport de présentation justifiant la ventilation, et leur bonne faisabilité à l'échéance de leur mise en œuvre.

2. Proposer des logements performants

Le résidentiel constitue de loin le premier poste consommateur d'énergie, avec une part bien supérieure à la moyenne régionale. Le parc de logements est donc fortement consommateur (rigueur climatique, logements individuels prépondérants) explique une très forte vulnérabilité des ménages vis-à-vis des dépenses énergétiques. En plus de la réhabilitation énergétique des logements existants, les projets de logements devront promouvoir :

- Un urbanisme bioclimatique et une insertion optimale dans le tissu urbain existant ;
- Les nouveaux bâtiments suivront les normes énergétiques en vigueur et viseront à moyen terme l'énergie positive ;
- Les opérations se raccordent aux réseaux de chaleur lorsqu'ils existent à proximité.

Orientation OR-B2 – Les conditions de mise en œuvre de la diversité d'habitat et des logements performants

S'assurer de la matérialisation par servitudes dans les documents d'urbanisme pour la réalisation des objectifs de mixité sociale

Inscrire au sein des documents d'urbanisme des objectifs pour la réhabilitation du parc immobilier obsolète

Guider les Orientations d'Aménagement vers des normes architecturales et urbanistiques capables de réduire la facture énergétique, et ce prioritairement dans les opérations d'aménagement mettant en œuvre la mixité sociale afin de réduire l'exposition des ménages les plus modestes à la précarité énergétique.

Accompagner chaque Projet Urbain de plus de 2 hectares d'une étude de potentiel solaire à l'année

Restreindre la faculté des PLU à interdire le déploiement des panneaux énergétiques en toiture d'ouvrages et de construction sur des secteurs en l'absence d'enjeux paysagers majeurs.

Promouvoir une architecture de sobriété propice à l'économie de matériaux et la valorisation des ressources constructives locales.

Valoriser les investissements réalisés par les réseaux de chaleur existants.

I2 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- 900 logements sociaux **ou intermédiaires** sur le Pays de Fayence à 2035 **soit près de 20% de la production nouvelle d'habitat**

- Réaliser 1 500 logements au sein de l'Axe Central (Plan de Fayence en renouvellement Urbain sur les 5 Communes) dont près de 450 logements sociaux

3. Réhabiliter et améliorer le logement ancien

L'amélioration du parc d'habitat du Pays de Fayence est le corolaire indispensable à la politique de renouvellement urbain initiée par le SCoT.

Véritable territoire de résidences secondaires dont nombre sont devenues aujourd'hui des résidences principales, la question de l'habitat ancien ne s'applique pas seulement au vieux bâti mais également à la construction de la seconde moitié du XXeme siècle.

Plusieurs outils sont mobilisés pour parvenir à cet objectif :

Objectif OB-B – Les solutions pour l'amélioration du logement ancien

Répondre à l'objectif du SRCAE de réhabilitation du parc ancien avec un effort de réhabilitation énergétique de 200 logements par an, soit 3 600 logements réhabilités à l'échéance 2035

Composer les réglementations d'urbanisme pour ne pas contraindre les adaptations du bâti nécessaire au maintien des personnes âgées à domicile et l'accessibilité facile aux équipements et aux espaces publics.

S'engager pour une réhabilitation publique du parc ancien, d'anciennes unités touristiques ou d'anciennes résidences secondaires pour un volume de logements refaits de l'ordre de 55 logements par an soit 1 000 logements réhabilités d'ici 2035.

	Type RU-V : Sites de Renouvellement Urbain	Type PU : Projet Urbain	
Typologie de logements	Forte diversité,	Diversité de l'habitat	
Pourcentage minimal de logements aidés (dont logement publics, accessions sociale à la propriété, habitat participatif…)	30% (en mutualisation possible)	20% pour les opérations de plus de 10 logements (en mutualisation possible)	
Densité moyenne minimale	70 logements/hectare	**Minimum de 30 logements/hectare** pour les Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement (en enveloppe)	**Minimum de 40 logements/hectare** pour les Urbanisation Nouvelle Complémentaire (hors enveloppe)
Performance environnementale	Très forte exigence. Une partie des besoins en énergie sont couverts par la production locale d'énergie. Exigences de maitrise des consommations énergétiques	Fortes exigences en sobriété énergétique pouvant dépasser les normes de la réglementation thermique en vigueur. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine…)	
Desserte en transports en commun	Renforcée en termes de cadencement	Se raccordent aux réseaux de transports en commun quand ils existent par modes doux	
Équipements et services	Présence d'équipements et de services de proximité – réservation d'espaces publics et espaces verts	Présence d'équipements et services de proximité ou aux abords	

Les objectifs relatifs au développement économique, touristique et commercial

I. LES PREREQUIS DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ISSU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU SCOT

Un des objectifs clés du Pays de Fayence est de redonner une dynamique de développement économique au territoire, objectif imposant 4 prérequis :

1/ améliorer rapidement l'accessibilité du territoire entre l'Ouest du Pays de Fayence et l'échangeur des Adrets-de-l'Estérel – **et donc réaliser dans les meilleurs délais la nouvelle route du Pays de Fayence**

2/ régénérer l'offre foncière économique du Pays de Fayence, en jouant à la fois sur le renouvellement urbain des grands sites économiques actuels, et en enrichissant le portefeuille foncier par des nouveaux sites

3/ contribuer aux dynamiques de renouveau industriel du Pays de Grasse en affirmant la filière d'économie productive autour des arômes et des parfums

4/ miser sur l'excellence de la destination touristique et notamment de l'offre d'équipements et d'hébergements touristiques

L'insertion du SRDEII de la Région PACA dans le Pays de Fayence

Le SCoT fait sien les objectifs de stratégie de développement économique porté par la Région PACA, notamment en déployant des leviers d'action sur les Orientations d'Intérêt Régional suivantes :

- OIR Energies de demain et écotechnologies

- OIR Naturalités

- OIR Tourisme et Industrie Culturelle

Rappel des objectifs du PADD

- + 7500 habitants impliquant 2 770 nouveaux actifs d'ici 2035 (soit 14 100 actifs au total à l'échéance du SCoT)

- un volume global d'emplois à créer estimé à 5 emplois nouveaux pour 4 actifs nouveaux – le scénario de l'amélioration

- l'engagement pour 3 460 emplois supplémentaires dans le Pays de Fayence soit plus de 85 000 m² de superficie de plancher économique à produire en 18 ans (avec seulement 27 hectares d'urbanisation nouvelle et l'enjeu du reformatage des grandes ZA existantes que sont la Lombardie et le Plan Oriental)

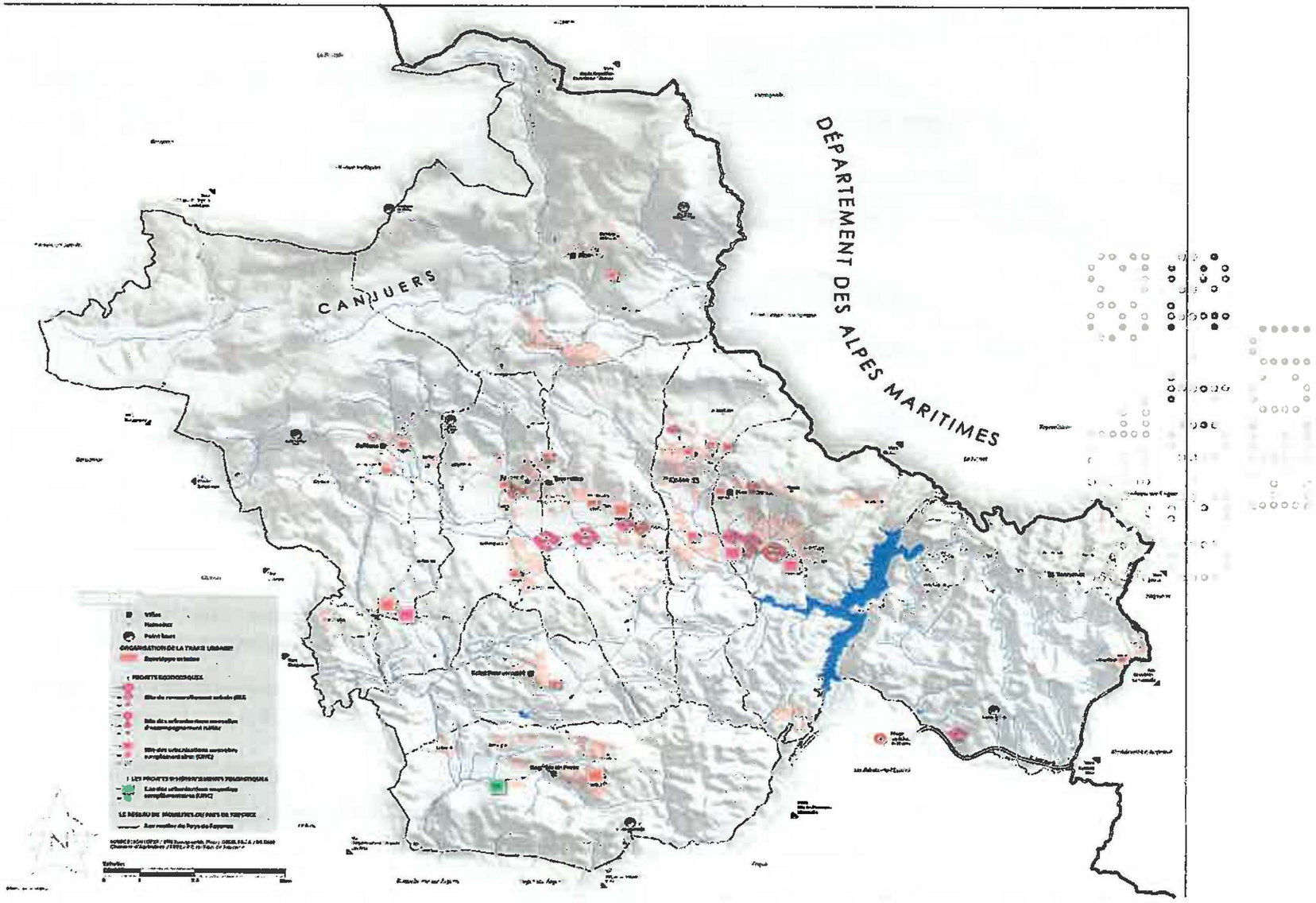
- la promotion de l'économie touristique avec la perspective de 7000 lits supplémentaires à réaliser dont 2 150 lits marchands et la réservation d'au moins 12 hectares de foncier dédié.

Les ambitions du PADD

- savoir attirer les nouvelles économies dans le canton, et donc rompre le plus rapidement possible avec l'enclavement numérique

- proposer de l'emploi de proximité pour abaisser la dépendance aux bassins économiques maralpins de Cannes et Sophia

27 LES SITES ECONOMIQUES DU PAYS DE FAYENCE



II. AFFIRMER LA MARQUE TOURISTIQUE DU PAYS DE FAYENCE

1. Accentuer la complémentarité et la diversification de la destination

Le Pays de Fayence doit revêtir une identité touristique forte, en enrichissant son offre d'équipements et d'animation afin d'élargir sa période d'attractivité, aujourd'hui encore trop déséquilibrée entre l'été et l'hiver.

Pour cela, le territoire doit mieux mettre en avant les atouts de sa diversité touristique :

- l'attractivité du lac de Saint Cassien que le SCoT reconnaît comme un équipement touristique majeur nécessitant une nette amélioration de ses capacités et conditions d'accueil, et son inscription dans un projet de requalification et de sécurisation routière de ses abords en lien avec le projet de nouvelle route du Pays de Fayence

- le domaine golfique de Terres Blanches, premier employeur du canton, dont le SCoT acte et programme les dernières tranches de réalisation immobilière du projet

- la dimension culturelle et patrimoniale du Pays de Fayence (villages, perchés, festivités culturelles...) et son art de vivre provençal

- la somme des activités de pleine nature (randonnées, boucles cyclables, VTT, vol à voile, pratiques équestres, aviron....) dont la "mise en tourisme" à l'échelle intercommunale est à intensifier

Orientation OR-C1 – les conditions de la marque touristique "Pays de Fayence"

- Hausser les aménités du lac de Saint Cassien en permettant la réalisation de nouvelles structures d'accueil et d'animation (restauration, équipements des plages, équipements d'accueil...)

- Mettre en oeuvre les 16 500 m² de Surface de Plancher résiduel du domaine touristique de Terre Blanche en s'assurant que la destination des constructions reste à vocation touristique (hôtellerie, résidences et résidences secondaires) à l'exclusion de tout glissement de commercialisation vers la résidence principale

- Inscrire au sein des documents d'urbanisme les inventaires et les mises en réseau de tous les composants du tourisme nature du Pays de Fayence pour intensifier leur rôle dans l'attractivité touristique du territoire (chemins, sentiers, tronçons de mode doux...)

- Elaborer un inventaire exhaustif du patrimoine bâti, culturel et végétal du Pays de Fayence pour prévenir toute banalisation et véhiculer une image d'authenticité à partir de ces ressources

- Coupler à grande échelle l'agriculture et le tourisme en appuyant toutes les stratégies de valorisation des deux économies, notamment à partir d'une labellisation et d'un cahier des charges ambitieux

2. Préserver l'offre touristique existante et améliorer sa compétitivité

L'érosion lente des grandes capacités d'hébergement et l'absence de son renouvellement sont des freins à l'économie touristique du territoire.

Inclus au sein de la première région touristique Européenne, la Côte d'Azur, le Pays de Fayence entend se donner les moyens pour accroitre la valeur ajoutée de son tourisme, tant en terme de chiffre d'affaires que d'apport à la création d'emplois. Les axes de cette reconquête touristique sont pour les 20 années à venir :

- reconnaître les équipements touristiques dans leur spécificité et les protéger contre le détournement de leurs fonctions initiales

- collaborer aux positionnements touristiques des grands territoires limitrophes comme le tourisme sportif et le tourisme d'affaires

- ouvrir de nouveaux segments innovants du tourisme de demain autour notamment du vieillissement, du climatisme et du bien être

Orientation OR-C2 – une offre touristique plus vivante

- Empêcher le changement de destination des grandes unités touristiques existantes, tout en leur attribuant des facilités pour se réhabiliter et s'intensifier en matière de volume de lits et d'équipements

-- Inscrire au cœur des projets urbains, notamment au sein du périmètre de restructuration du Pays de Fayence, des objectifs en matière de réalisation d'équipements touristiques à l'exemple d'un pôle d'hôtellerie

- Organiser l'offre touristique sportive avec les équipements existants (base d'aviron, stades de Tourrettes, de Fayence et du Défens, école de voile, GR de Pays, circuits VTT, Vol à voile) à destination des groupes et des familles

- Améliorer l'accès aux sites du Lac de St Cassien, Lac de Meaulx, Lac du Rioutard, le Défens à Montauroux, les Gorges du Blavet

3. Élever le niveau et la qualité d'hébergement

La qualité de l'hébergement est aujourd'hui le nerf des territoires touristiques, et le Pays de Fayence n'échappe à la règle, en témoigne le succès du domaine golfique de Terres Blanches, premier employeur du canton.

Le SCoT promeut une double démarche en ce sens pour replacer le tourisme au rang premier des économies du territoire avec :

- un engagement commun pour la rénovation des lits froids et tièdes et leur (re)commercialisation

- un appui à la labéllisation des structures d'hébergement

- la programmation de nouveaux grands équipements incluant la création de deux Unités Touristiques Nouvelles dites structurantes sur les territoires de Seillans et Mons, conformément aux dispositions de la loi Montagne 2.

Commune	Unité Touristique	Superficie foncière	Catégorie urbanisation
Bagnols en Forêt	Plan du Blavet	12, 0	UNC
Seillans	Firminich	2,7	RU
Mons	le stade*	2,0	équipement sans urbanisation

** le secteur de Firminich est d'abord considéré comme un secteur de mixité urbaine, son décompte dans le bilan foncier est inscrit dans la vocation habitat.*

** le secteur du stade du fait de sa réversibilité n'est pas comptabilisé dans le bilan foncier du SCoT.*

Objectif OB-C1 – un hébergement touristique de qualité

- Doter le Pays de Fayence de 7 000 lits supplémentaires à l'échéance 2035

- Flécher un tiers des lits supplémentaires vers le secteur marchand (zones U touristiques dans les PLU) soit au moins 2150 lits en hôtellerie ou résidence de tourisme

- Acter le volume attendu de 1 000 unités de résidences secondaires (20% de l'offre d'habitat créée)

- Réserver au moins 14 hectares de foncier opérationnel aux Unités Touristiques du Pays de Fayence

- Promouvoir comme unité touristique complémentaire le développement de l'hôtellerie de plein air

- Soutenir le tourisme de montagne en portant la reconversion du site Firminich de Seillans comme une éventuelle Unité Touristique Nouvelle de la loi Montagne (avec Modification du SCoT), sans empêcher toutefois la restructuration en projet mixte d'habitat ou tertiaire

- Proposer la création d'une unité d'hôtellerie de plein air pleinement réversible sur le secteur du stade de Mons comme un appui important à la vie économique du village et à sa vie sociale estivale.

III. S'ENGAGER POUR LA TRANSITION NUMERIQUE DU PAYS DE FAYENCE

Le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) est capital pour le Pays de Fayence, pour sa capacité à conserver son tissu d'entreprises et attirer les nouvelles filières économiques gravitant autour du numérique.

La Très Haute Accessibilité Numérique n'est pas seulement un enjeu de survie économique et de nouvelles opportunités de développement, c'est aussi une perspective de réduction de l'effet d'éloignement géographique, pour les hommes et les femmes du Pays de Fayence, un outil majeur pour la réduction du besoin de déplacement (télé administration, télé médecine...) et la possibilité d'accéder aux nouveaux réseaux de la connaissance et des projet sociaux (télé enseignement – MOOC, financements participatifs...)

Afin de réussir sa transition numérique, le Pays de Fayence a d'abord besoin de voir se concrétiser les engagements du SDTAN Var, à notamment le rattachement des zones économiques à la Dorsale Internet de la Côte d'Azur (Backbone) pour en diffuser les effets. Car la transition numérique prônée par le SCoT se réalisera sous deux formes complémentaires, socle du climat numérique de demain :

- à partir d'une logique de flux (le réseau)

- à partir d'une logique de points (les lieux)

Orientation OR-C4 – un climat numérique à construire

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des projets urbains contiennent un volet numérique qui renseigne sur la programmation des débits numériques à l'échelle de leur mise en œuvre

- les zones économiques les plus structurantes et les centres bourgs se dotent de pôles de l'économie numérique (tiers lieux) permettant de diffuser les nouvelles méthodes de travail que sont le co-travail et le télé-travail

- le Pays de Fayence équipe chaque Commune d'un espace numérique citoyen permettant à tout habitant d'accéder à faible coût aux services numériques performants

IV. PROGRAMMER LE REGAIN FONCIER AU PROFIT DES FORCES ECONOMIQUES

Le bon équilibre croissance démographique / croissance économique est fortement tributaire de la capacité du Pays de Fayence à proposer une offre foncière économique renouvelée, élargie et opérationnelle.

Il s'agit d'un des plus vastes chantiers du projet de territoire à 2035 tant l'état du foncier économique est aujourd'hui insatisfaisant en ce qu'il est :

- de faible qualité d'attractivité, chacune des 13 zones entremêlant des fonctions économiques hétérogènes, voire parfois contradictoire

- sans réelle spécialisation, ni labéllisation avérée, sans format pour la cible d'une branche ou d'une spécialisation potentielle

- restreint et limité à quelques tènements dispersés, enclavés au sein de zone économique fourre-tout.

Face à cette faiblesse de l'offre foncière économique, le Pays de Fayence se donne 3 orientations fortes assorties d'objectifs chiffrés assurant une certaine évaluation continue de l'effort consenti pour le regain économique du territoire :

- régénérer les grandes zones d'activités actuelles

- créer dans le même temps de nouveaux grands sites économiques à partir de nouvelles conditions exigeantes de réalisation

- retrouver des conditions d'accueil favorables aux installations économiques.

I3 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- reformater au moins 30% des surfaces économiques de l'Axe Centyral (64 hectares) soit au moins 20 hectares.

- Intensifier le niveau d'emploi à 30 emplois/hectares pour générer 600 emplois d'ici 2035

I4 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- mettre en œuvre 32 hectares de zone économique nouvelle (dont 27 hectares en extension de l'urbanisation)

- Intensifier le niveau d'emploi à 30 emplois/hectares pour générer 1 000 emplois d'ici 2035

1. Recomposer le foncier des parcs d'activités existants

Depuis plusieurs décennies, le périmètre de restructuration du Plan de Fayence a vu s'aménager le long des grands axes une somme de sites économiques disparates, le plus souvent commerciaux, ou artisanaux, dont on constate aujourd'hui le caractère peu structurant, et sans rayonnement.

La recomposition de ces vastes ensembles économiques est l'un des enjeux fondamentaux des vingt prochaines années – une condition première de réussite du SCoT. Car, le renouveau économique à partir du foncier économique déjà urbanisé du Pays de Fayence :

- est le seul à offrir une si grande quantité de surface disponible et recomposable

- avec un bon niveau d'équipement viaires et techniques, est le mieux adapté aux ressources financières de l'EPCI

- avec les nouvelles obligations en matière de protection de la biodiversité, est le plus fiable pour une commercialisation à court terme.

L'ampleur considérable de la superficie de parcs d'activités économique à reprendre imposera à la Communauté de Communes de se doter d'une réelle ingénierie de renouvellement urbain pour réussir son objectif de développement. Il s'agira assurément de mettre en place les outils adéquats de la mobilisation foncière, et sur plusieurs années (portage), pour procéder à cette mutation du paysage du Plan de Fayence.

Orientation OR-C5 – Les unités prioritaires de renouvellement économique

- les documents d'urbanisme abordent dans le détail les opportunités de mutabilité urbaine dans les sites économiques identifiés par le SCoT avec pour objectif de faire émerger des macro-lots et d'afficher ces objectifs au sein du volet Modération de la consommation de l'espace des PADD. Les secteurs de la Lombardie et des Cambarras sont les sites les plus stratégiques pour le Pays de Fayence.

- la capacité de densification des unités prioritaires de renouvellement urbain est également évaluée par les documents d'urbanisme. Elle s'effectue en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains

- les parties en renouvellement font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager, et intégrant la problématique de la mutualisation des aires de stationnement

Numéro	Commune	Vocation	Nom du site	Surf ha	Type
RU 01	callian	ECO	Les Tours Aussels	3,74	RU
RU 03	Montauroux	ECO	St Vincent	7,79	RU
RU 04	Montauroux	ECO	Plan Oriental	8,26	RU
RU 08	Tanneron	ECO	Font Sante	9,1	RU
RU 09	Tourrettes	ECO	La Lombardie	28,6	RU
RU 10	Tourrettes	ECO	Les Terrassonnes	6,02	RU
RU 11	Tourrettes	ECO	Cambarras	13,2	RU
Total				76,71	

2. Redonner du souffle à la stratégie d'accueil des entreprises

Plusieurs opportunités de réalisation de zones d'activités nouvelles ont été proposées par les Communes lors de l'élaboration récente de leur Plan Local d'Urbanisme.

UNA 08	Montauroux	ECO	L'Apier nord	5,11
UNA 09	Montauroux	ECO	Plan Oriental nord	0,64
UNC 04	Callian	UNC	La Garnde Vigne	2,91
UNC 12	Montauroux	UNC	Les Esclapières	7,94
UNC 11	Montauroux	UNC	L'Apier sud	6,42
UNC 15	Seillans	UNC	Brovès- St Julien	9,69
Total				32,71

Le SCoT s'engage pour une utilisation rationnelle de ces espaces conquis sur les espaces agricoles et naturels du Pays de Fayence, en leur attribuant à la fois des fonctions d'intérêt général, la création d'emplois et de ressource, et en leur appliquant des conditions de réalisation soucieuses de l'économie foncière et de la rentabilisation de leurs emprises.

Montauroux -

La restructuration de la partie Occidentale du Plan (secteur de l'Apier et du Plan) offre une forte opportunité de réorganisation générale du secteur avec une entité de près de 12 hectares au sein du périmètre de restructuration du Plan de Fayence

Callian

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la Grande Vigne est stratégique pour la localisation d'une activité productive et tertiaire de grande qualité

Brovès – Seillans/Fayence

C'est la zone d'économie productive d'excellence du Pays de Fayence, orientée vers une spécialisation industrielle attitrée, contribuant au projet régional de réindustrialisation

PERSPECTIVES AUTOUR DE L'OPERATION CHATEAU GRIME ET LA NOUVELLE ROUTE DU PAYS DE FAYENCE

Situé sur le territoire de Saint-Paul-en-Forêt, et d'une consistance de plus de 300 hectares, le site de Château-Grime est porteur de plusieurs enjeux majeurs pour l'Est Var et l'Ouest des Alpes Maritimes pour des vocations complémentaires regroupées autour du développement économique, des équipements publics, des fonctions d'habitat, des loisirs... mais aussi de la protection de la biodiversité (zones humides), des paysages, de la production d'énergies renouvelables. La route nouvelle du Pays de Fayence pourra notamment contribuer au désenclavement de ce site.

Le SCoT du Pays de Fayence ne peut en l'état couvrir seul à l'urbanisation le site de Château Grime mais entend préparer en associant les SCoT voisins un projet global dont les vecteurs et les conditions d'aménagement seront compatibles avec le SRDEII et le SRADDET ;

I4 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- mettre en œuvre 32 hectares de zone économique nouvelle (dont 26 hectares en extension de l'urbanisation)

- Intensifier le niveau d'emploi à 30 emplois/hectares pour générer 1 000 emplois d'ici 2035

3. Retrouver les bonnes conditions d'accueil des entreprises

L'attractivité économique est aujourd'hui liée aux conditions d'accueil et à l'image perçue des sites d'activités que propose un territoire. Le SCoT définit des principes favorables à leur création ou requalification fonctionnelle, architecturale et paysagère que sont :

- le numérique

- l'économie circulaire entre les sites d'activités avec la perspective de démarches zéro déchets à entreprendre

- l'inscription dans les réseaux d'éco-mobilités et la facilité fonctionnelle de la logistique interne et externe

- le soucis de la qualité paysagère et de l'image véhiculée

- la qualité de l'animation économique, les aménités propices au BtoB et l'émergence de cercles de compétences (mise en contact d'expertises professionnelles)

Orientation OR-C6 – La mise en œuvre des nouvelles zones économiques

- le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement

- les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités

- leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 30 emplois à l'hectare

- la présence de commerce ne peut y être que localisée sur zone et limitée aux besoins liés à son fonctionnement , Exemple point de restauration, ...

Orientation OR-C7 – les bonnes conditions d'accueil des entreprises

- l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ;

- la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques

- la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ;

- la réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des éco-mobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ;

- les solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;

- la mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ;

- les actions proposées pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage).

V. LES NOUVELLES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL DU PAYS DE FAYENCE

1. Protéger les noyaux de la diversité commerciale et artisanale

Les orientations générales du Pays de Fayence pour ce qui concerne l'aménagement commercial et artisanal de son territoire cible comme première priorité la protection et la redynamisation de son appareil commercial de proximité installé dans les tissus anciens de ses centralités. Cet équipement commercial de petite taille souffre aujourd'hui d'un affaiblissement inquiétant qu'il est possible de juguler, à l'instar de territoires provençaux ou régionaux qui y sont parvenus.

Les moyens mis à disposition de cette logique volontariste de territoire, la mise à œuvre sur les 9 villages du Canton, doivent parvenir à créer un effet de masse favorable à la relance du commerce de proximité. Ils s'organisent autour de 3 grands principes :

* protéger et réguler l'immobilier commercial des centralités

* faciliter et améliorer les conditions d'exploitation des activités commerciales dans les centralités

* valoriser et promouvoir un tissu commercial emblématique de l'art de vivre en Provence, et notamment l'artisanat d'art.

Orientation OR-C8 – les moyens mis à disposition pour redynamiser le commerce et l'artisanat traditionnels

- Protéger et réguler l'immobilier commercial des centralités

* les documents d'urbanisme identifient et protègent contre les changements de destination les linéaires commerciaux et artisanaux et repèrent dans le détail dans leurs diagnostics les locaux professionnels vacants

* des outils de préemption sur les locaux commerciaux méritent d'être activés lorsque les tissus commerciaux voient augmenter leur taux de vacances immobilières, et/ou, lorsque des mutations pour changement de destination interviennent

* le Pays de Fayence assistera les Communes pour instaurer une taxation sur la vacance des locaux commerciaux

- Faciliter et améliorer les conditions d'exploitation des activités commerciales dans les centralités

* doter les centralités commerciales d'aires de stationnement à rotation rapide et d'aires de livraison de grande ampleur

* donner la priorité des espaces publics aux fonctions commerciales et artisanales présentes

- Valoriser et promouvoir un tissu commercial emblématique de l'art de vivre en Provence

* les villages sont les sites prioritaires pour la piétonisation et l'augmentation des espaces publics au profit des micros mobilités,

* le stationnement latéral le long des voies est réduit progressivement au profit des aménités villageoises

2. Prendre appui sur la mixité urbaine pour réussir la restructuration du Plan de Fayence

Le dynamisme commercial du Pays de Fayence enregistré au cours des vingt derniers années a eu un impact contrasté sur la vitalité économique locale en apportant à la fois ;

- un nombre d'emplois importants et une réelle attractivité commerciale qui a réduit l'évasion de l'aire chalandise sur les territoires limitrophes

- une concurrence forte sur le commerce traditionnel des villages

- une consommation élevée de terres agricoles le long de la RD 562, une saturation routière inquiétante et un paysage vitrine du Pays d Fayence unanimement décrié, incohérent avec les valeurs et l'image voulues par ses habitants.

Sans casser la dynamique d'installations commerciales, aujourd'hui plus tournée autour de l'équipement de la personne et de la maison, le SCoT entend formuler des préconisations fortes pour une meilleure maîtrise et intégration de l'aménagement commercial et artisanal en agissant simultanément sur 3 paramètres complémentaires :

- coordonner urbanisme commercial et mixité urbaine

- accorder la priorité aux opérations de renouvellement urbain motivées pour requalifier le paysage le long de la RD 562

- positionner l'urbanisme commercial comme moteur d'innovations pour la transition environnementale du Pays de Fayence.

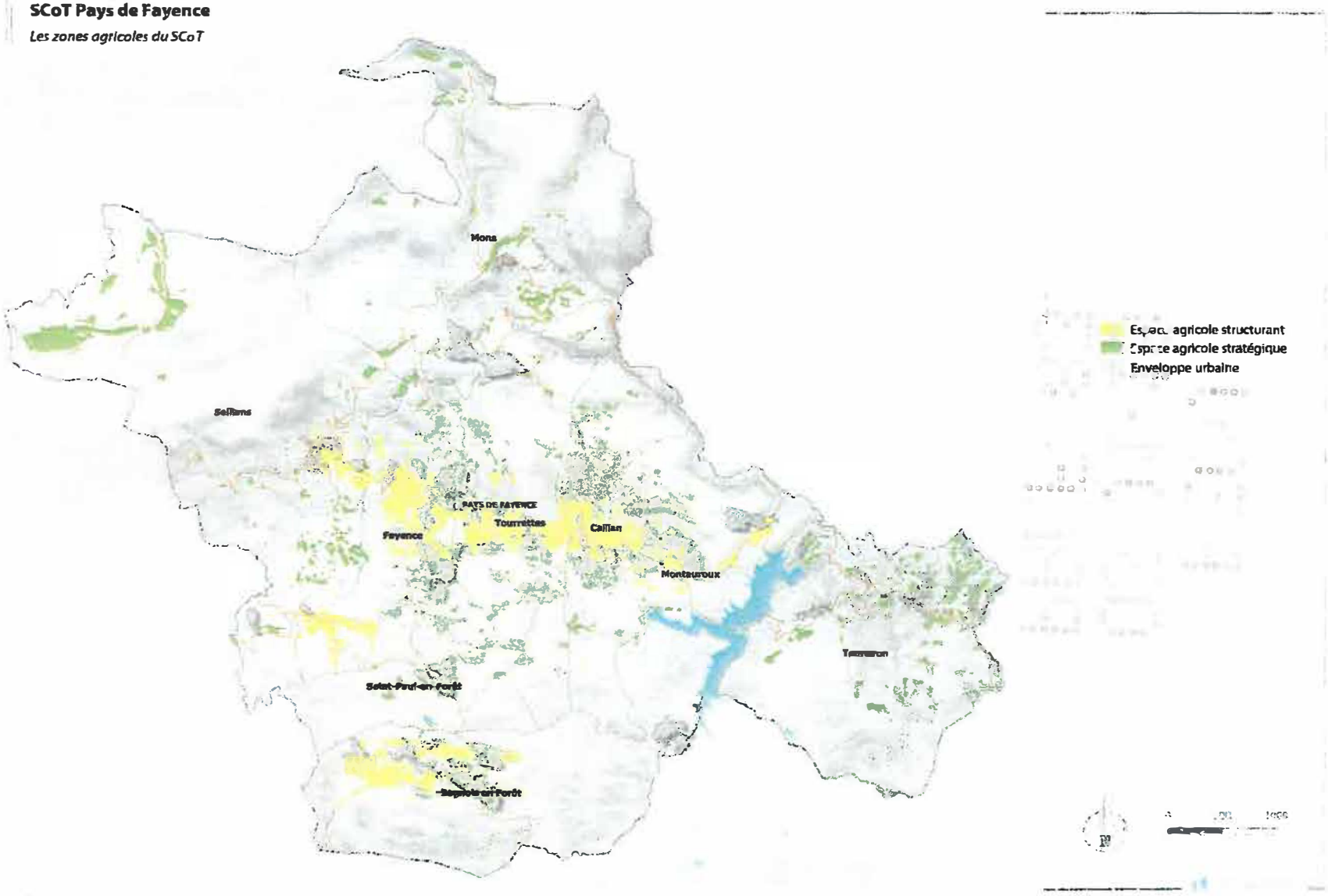
Echelle de proximité	Temporalité de l'usage	
1	Quotidien	Métiers de bouche, restauration, presse, culturel, petites surfaces alimentaires
2	Hebdomadaire	Moyenne surface ~~alimentaire~~ ou spécialisée
3	Fréquent	Equipement de la personne et de la maison
4	Occasionnel	Jardinage, informatique

Typologie	Définition	Localisation
Centre Village	Noyau urbain ancien comportant une bonne polarité commerciale associant commerce et artisanat alimentaire et d'art	Fayence, Callian, Montauroux, Bagnols-en-Forêt
Centre Secondaire	Petit noyau villageois ancien associant quelques petits commerces et de l'artisanat	Seillans, Tourettes, Mons, Tanneron, Saint Paul-en-Forêt
Pôle commercial	Espace économique principalement occupé par des fonctions commerciales réalisées sous forme d'équipements	La Barrière - Montauroux Saint Vincent – Montauroux La Grande Vigne – Agora – Callian Les Terassonnes Tourettes La Gare –Fayence

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

SCoT Pays de Fayence

Les zones agricoles du SCoT



Les qualités des espaces agricoles du Pays de Fayence ne sont plus à démontrer quand on connaît leur rôle est essentiel dans le projet alimentaire régionale, leur présence indissociable de l'identité du Pays, leur apport indispensable à l'emploi (notamment la filière à parfum) les recettes économiques des territoires qui les accueillent.

Le Pays de Fayence a choisi au moment du débat sur son PADD de se doter d'un SCoT offensif pour la protection des terres agricoles, le soutien à l'installation ou la reprise des exploitations et la valorisation de toutes les facettes de son économie agricole.

Pour se faire, le DOO décline l'ambition du projet de protection des terres agricoles autour de 3 axes d'équilibre que sont :

* sanctuariser les grands espaces agricoles structurants

* reconquérir, par phase, l'ensemble du finage agricole du territoire et notamment par la reconquête des friches et la détection des biens sans maître.

* soutenir le regain du sylvo-pastoralisme et l'agro - foresterie

I5 - Indicateurs du SCoT Pays de Fayence

- conserver 3 100 hectares de terres agricoles à l'échéance 2035

- faire classer dans les documents d'urbanisme l'intégralité des 1 170 hectares des espaces agricoles structurants et les doter, le cas échéant, de périmètres de protection

- porter à la connaissance des communes les potentialités de regain agronomique sur les 1 865 hectares espaces agricoles stratégiques

- inventorier toutes les friches agricoles et les biens sans maître et engager des actions en matière de maîtrise foncière

I. LES ESPACES AGRICOLES STRUCTURANTS DU PAYS DE FAYENCE

Les espaces structurants représentent les terres agricoles les plus significatives (grands plans agricoles), les plus propices à leur exploitation et leurs entretiens. Les espaces agricoles structurants sont le socle agricole du Pays de Fayence, ses espaces plans, cultivés ou en friche.

L'inventaire précis de ce foncier à forte valeur agronomique a été réalisée au cours de l'année 2015 avec le concours de la Chambre d'Agriculture du Var. Il a cependant vocation à être affiné et amélioré dans le détail pour s'assurer que la consommation foncière à venir n'érode plus les terres les plus fertiles du Pays de Fayence.

C'est aussi à partir de cet inventaire que le Pays de Fayence va pouvoir proposer une nouvelle étape de l'aménagement agricole consistant à renforcer les viabilités utiles à la production agricole avec par ordre d'importance :

- la mise en place progressive d'un réseau d'irrigation sur les espaces à dominante de maraîchage et des plantes à parfum

- la constitution de zones techniques agricoles de faible importance

En appui au développement des économies agricoles du territoire, le SCoT encourage également, dans les zones économiques, la réservation d'emprises foncières pour les filières de valorisation et de transformation des produits agricoles pour la dynamisation des circuits courts avec pour échelle de marché l'ensemble de l'Est Var et le département des Alpes Maritimes.

Orientation OR-D1 – la protection des espaces agricoles structurants

- une agriculture sous protection

* les espaces agricoles structurants conservent, sans dérogation à l'exception de projet d'intérêt général majeur et d'ouvrages techniques, leurs entières fonctionnalités agricoles. Les terres d'exception pour la culture des plantes à parfum inscrites dans le futur label UNESCO sont également protégées.

* les documents d'urbanisme assurent aux espaces agricoles une constructibilité très contrainte de ces espaces structurants en proposant soit leur inconstructibilité (à partir d'études partagées avec le monde agricole), soit en la limitant en fonction des enjeux paysagers. Le Pays de Fayence peut également proposer des hameaux agricoles afin de rationnaliser l'occupation des sols et de regrouper en mode compact des installations agricoles et des capacités d'hébergement

* tous les documents d'urbanisme du Pays de Fayence mettent à jour sans délais leurs orientations agricoles dans leurs PLU afin d'harmoniser leur législation (réglementation commune) et procéder à la réduction de la consommation foncière

- une agriculture sous surveillance

* les espaces agricoles structurants font si nécessaire l'objet de mesures conservatoires assurant leur pérennité et le retrait de toute perspective de reclassement en zone d'urbanisation.

* sur les espaces agricoles sous pression, les Communes peuvent instaurer des emplacements réservés pour la maîtrise foncière d'espaces agricoles nouveaux au service d'entités publiques (régie agricole, mise à disposition d'associations)

II. LES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES DU PAYS DE FAYENCE

De plus petites tailles, dotés d'une qualité agronomiques différentes que les espaces structurants, les espaces agricoles stratégiques du Pays de Fayence regroupent les terres cultivées, prenant assises sur des topographies collinaires, plus accidentées. Les espaces stratégiques rassemblent pourtant les filières agricoles à forte valeur d'image et d'authenticité, propres à la Provence que sont les plantes à parfum, aromatiques et médicinales, l'oléiculture en terrasse, l'arboriculture collinaire, la viticulture et les autres formes de valorisation, l'élevage pastoral

C'est le cas également des espaces de culture du feuillage et du mimosa de Tanneron qui représentent des productions à forte valeur ajoutée et en développement qui s'explique par la qualité agronomique du massif et par l'importante disponibilité foncière proposée historiquement par la commune.

Si l'enclavement, la topographie et le morcellement du foncier ont été jusqu'alors des facteurs négatifs pour leur valorisation agricole, ces espaces retrouvent aujourd'hui une réelle attractivité en raison des productions recherchées qu'ils procurent, de leur profil de terres biologiques, des associations positives avec l'agro-tourisme, le bien être, le développement durable.

Le SCoT promeut la réouverture et la reconquête de ces espaces agricoles délaissés, ou sous valorisés, leur requalification agricole participant également :

- à l'entretien des paysages et la restauration du patrimoine agricole (restanques, murets, canaux, aires de battage...)

- à la réduction des risques naturels par une meilleure stabilité des sols, une perméabilité plus forte et une sensibilité moindre aux incendies.

Orientation OR-D2 – la reconquête des espaces agricoles stratégiques

- une agriculture à retrouver

* le Pays de Fayence réalise progressivement un inventaire historique des terres agricoles et le porte à la connaissance des Communes et de ses partenaires institutionnels pour une prise en compte dans les documents d'urbanisme

* les documents d'urbanisme réinterrogent les périmètres de protection absolue (Espaces Boisés Classés, zones naturelles..) et actualisent les classements en fonction de l'intérêt agronomique des sols pour la meilleure prise en compte des cultures de feuillage dans le massif de Tanneron, l'oléiculture, la viticulture.....

* tous les documents d'urbanisme du Pays de Fayence mettent à jour sans délais leurs orientations agricoles dans leurs PLU afin d'harmoniser leur législation (réglementation commune) et procéder à la réduction de la consommation foncière

* en cohérence avec l'exposition aux risques naturels, notamment incendies de forêt, les documents d'urbanisme permettent le développement d'exploitations nouvelles et leur multi-activités (notamment agro-tourisme)

III. LE DEVELOPPEMENT ATTENDU DE L'AGRO-SYLVO-PASTORALISME

Avec presque 13 381 hectares de surface boisée soumise au régime forestier, l'association de partenaires institutionnels historiques pour la gestion des milieux (ONEF, Département...), la forêt est une composante majeure du territoire du Pays de Fayence, ne serait ce que sa représentation spatiale équivalent à 33% de la superficie du territoire.

L'application du régime forestier est un atout pour l'organisation de l'espace en offrant aux franges d'une vaste agglomération de nombreux espaces de respiration et de loisirs soustrait à la spéculation foncière et la privatisation des espaces naturels. Les opérations de matérialisation des périmètres du régime forestier aux contacts des agglomérations valoriseraient leur statut. Le second axe de vision de développement de grande forêt du Pays de Fayence est le soutien à toutes les fonctions de gestion multi-fonctionnelles des activités sylvicoles comme le promeut la Charte Forestière qui mobilise 4 Communes dans le périmètre du SCoT. Cette vision d'une forêt protégée (réservoir de biodiversité, paysage, risque incendie..) implique le soutien à la combinaison des usages de gestion que sont la filière bois et les activités agro-sylvo-pastorales (agroforesterie, parcours....)

Avec l'élaboration du POPI (Plan d'Orientations Pastorales Intercommunal) sur l'ensemble de son territoire, le Pays de Fayence s'est convaincu de la force et l'intérêt des espaces pastoraux (23 territoires pastoraux – 14 300 hectares pâturés) de son territoire, de leur potentiel économique, social et culturel et de la place qu'ils doivent prendre dans le développement durable dans ce territoire de moyenne montagne.

Territoire reconnu pilote pour l'agro-sylvo-pastoralisme, le Pays de Fayence a construit un plan d'action de long terme organisé autour de deux axes de développement :

- Axe 1 - soutien au développement pastoral et de ses filières

- Axe 2 - aménagement des territoires pastoraux et promotion des filières d'élevage

L'élaboration de la stratégie locale de développement forestier a également permis de déterminer les enjeux forestiers de ce territoire et de définir les orientations et les axes de développement :

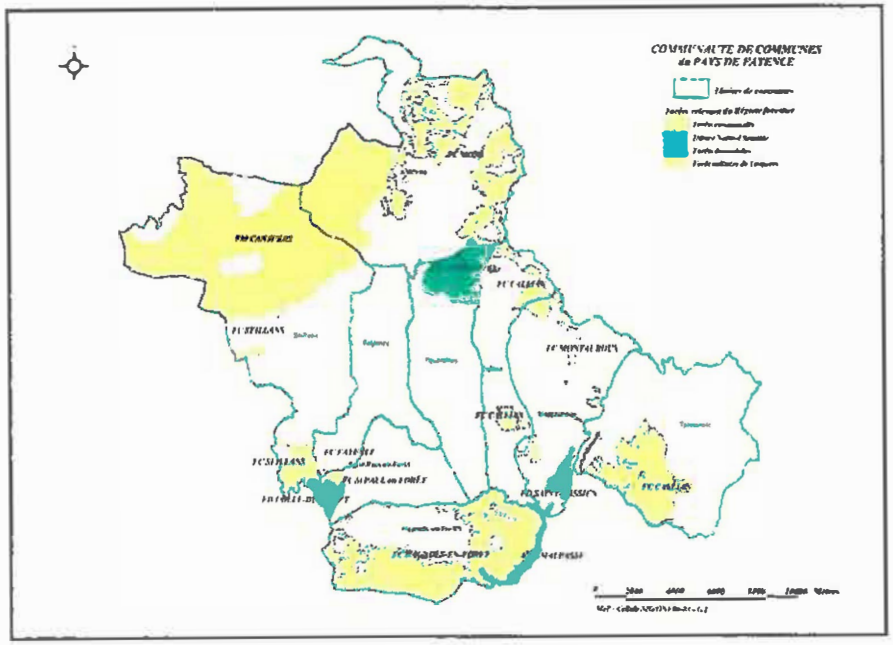
- Axe 1 - le développement des activités forestières

- Axe 2 - la gestion durable et multifonctionnelle de la forêt

- Axe 3 - la gestion concertée des projets du territoire.

Le Pays de Fayence s'est ainsi doté d'une stratégie de développement agro-sylvo-pastorale qui constitue l'axe 7 de sa Stratégie de Développement d'Attractivité et de Transition Economiques (SDATE).

C'est le rôle du SCoT de soutenir cette démarche, et d'orienter les documents de gestion de l'espace dans le sens des conclusions et des objectifs retenus pour l'agro-sylvo-pastoralisme



Orientation OR-D3 – les actions à entreprendre pour soutenir l'agro-sylvo-pastoralisme du Pays de Fayence

* soutenir le maintien de l'activité pastorale dans le Pays de Fayence et sur le camp militaire de Canjuers en proposant des terres agro-sylvo-pastorales stables

* mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse) avec le pastoralisme pour que les équipements d'exploitation (clôtures, petits ouvrages, installations) soient mieux respectés

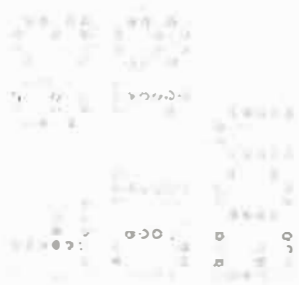
* s'assurer que les documents d'urbanisme prennent connaissance des territoires agro-sylvo-pastoraux lors des diagnostics, intègrent les enjeux des exploitations actuelles et des projets d'installation dans leur zonage et règlement (réduction des Espaces Boisés Classés, identification des exploitations et des projets...), permettent toute la diversité d'activités de l'agroforesterie dans les zones naturelles

* promouvoir l'identité agro-sylvo-pastorale du Pays de Fayence auprès de ses habitants et des touristes

* composer avec le Département pour la réalisation d'un Schéma de Desserte prenant en compte, en priorité, les forêts dont l'accessibilité doit être améliorée (dont les priorités de sécurité que sont les DFCI et le PIDAF)

* soutenir la filière bois énergie, l'émergence des filières d'avenir comme le bois d'œuvre (pin d'Alep), la subériculture (chêne liège) et les niches (châtaigneraies, mycosylviculture.....).

Les orientations de la politique des transports et de déplacements



Avec sa géographie duale de territoire d'arrière-pays et d'agglomération étendue de bientôt 25 000 habitants autour de la plaine, le Pays de Fayence est à cheval entre des problématiques d'accessibilité régionale et des problématiques de populations captives nécessitant un accès à une offre de transport publique.

Le Pays de Fayence est d'abord devant un effet de seuil, l'éloignement aux grandes agglomérations, dont le dépassement conditionne le devenir des mobilités sur son périmètre pour les vingt prochaines années avec en perspective:

- rapprocher l'échangeur des Adrets de la partie Ouest du Plan de Fayence en créant une route nouvelle portée par le Conseil Départemental du Var

- créer des portes multimodales et y faire converger les réseaux de transports interurbains et des agglomérations voisines

- créer une ligne de force de mobilité en prenant appui sur l'Axe Central du Pays de Fayence à laquelle s'ajoutera la future EV8 - Eurovéloroute n°8,

- limiter au statut d'aérodrome la plateforme existante du Plan de Fayence avec le maintien des priorités données au vol à voile et à l'aviation de tourisme.

La problématique des mobilités s'inscrit également dans un contexte plus général où sur-dominent les mobilités carbones individuelles, responsables de près de 75% des émissions de gaz à effet de serre. Réduire le besoin de déplacement, diversifier l'offre individuelle de mobilité et composer un réseau mutuel de mobilité, voici les nouveaux objectifs de mobilités d'un territoire mi rural, mi urbain.

L'inscription de la LN PCA - voie ferroviaire nouvelle entre Marseille et Nice

Concernant la ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur – le SCoT prend note de la zone de passage préférentiel retenue lors des phases d'études. L'absence d'opposabilité réglementaire, de la notion de "Zone de Passage Préférentiel" (ZPP) empêche sa représentation graphique dans les cartes du SCoT et son report de compatibilité dans les documents d'urbanisme.

I. INTEGRER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET URBAIN AUX LIGNES DE FORCE DU RESEAU DE MOBILITES

1. Désenclaver le Pays de Fayence par des solutions nouvelles de desserte

La saturation récurrente de la RD 562 et le caractère sinueux et rural du réseau secondaire enclavent progressivement le territoire du SCoT et l'éloignent à la fois des centres d'agglomération où l'offre d'emplois est en croissance, mais également des équipements sanitaires et culturels majeurs (hôpitaux, administrations...).

C'est dans ce contexte que le Département a réalisé les études préalables à l'amélioration de la desserte du Pays de Fayence et engagé une phase de concertation publique qui a permis de valider l'opportunité du projet de nouvelle route Départementale du Pays de Fayence et les premières solutions de désenclavement permettant :

- de résoudre les points noirs routiers que sont à la fois le segment la Barrière-Tire Boeuf et le passage du grand pont du lac de la RD 37

- de renforcer l'attractivité de localisation économique de l'Ouest du Pays de Fayence en le rapprochant du corridor autoroutier de l'A8.

- sécuriser tous les axes routiers du Pays de Fayence, notamment les routes de montagne vers Tanneron et Mons

Le faisceau des solutions nouvelles de meilleure desserte du Pays de Fayence

- traiter les deux points noirs d'accessibilité que sont le pont du lac et la RD 562

- choisir ou combiner les solutions de voies nouvelles

- renforcer en parallèle les ouvrages d'infrastructure existants

- sécuriser sans délais les espaces piétonniers et de loisirs autour du lac de Saint Cassien

2. Restructurer la RD 562 en boulevard urbain du Pays de Fayence

La sécurisation et la mise à niveau du volume de circulation de la route de Draguignan Grasse (RD 562) mettent en œuvre le Périmètre de Restructuration du Plan de Fayence, accompagnant l'effort de renouvellement urbain réparti le long de cet axe. La création de nouveaux giratoires et des contre allées vont permettre de différencier les flux et de redonner du souffle. C'est aussi une occasion de reconstruire un paysage linéaire majeur de l'agglomération, d'y développer des tronçons de modes doux et de revoir dans son ensemble l'offre publique et privée de stationnement.

Orientation OR-E1 – les objectifs en matière d'intégration du développement urbain dans le réseau de mobilités

- la création de la nouvelle route Départementale du Pays de Fayence :
* est programmée, à moyen terme, et au plus tard, dans l'horizon de mise en œuvre du SCoT. Une fois le tracé définitif retenu le projet de route fera l'objet d'une DUP comprenant une évaluation environnementale et socio-économique réalisée par le Maître d'Ouvrage emportant mise en compatibilité des documents. La DUP devra prendre en compte

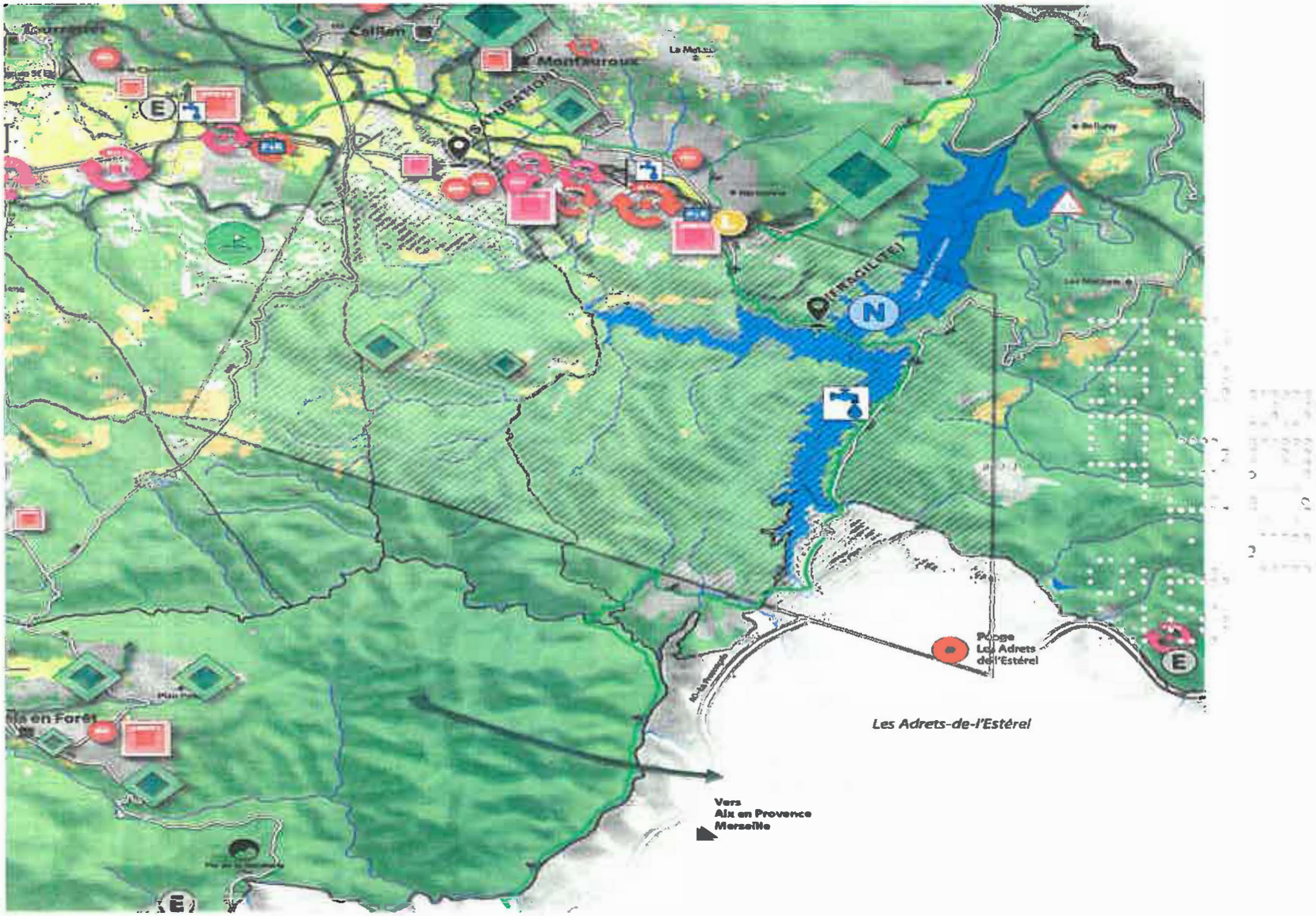
* la protection des quartiers

* son intégration à l'environnement naturel

* ses mesures prises pour l'intégration paysagère, et la très faible émission sonore au droit du quartier d'habitat des Estérets.

- le futur boulevard urbain du Pays de Fayence
* sert d'accélérateur au renouvellement urbain
* doit permettre d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
* est conçu pour l'accueil des bus interurbains et comporte des points d'accueil du public à caractère multi-modal
* s'accompagne d'un travail de récupération du stationnement à l'air libre pour sa mutualisation ou sa réduction en volume.

Carte du schéma de désenclavement routier du Pays de Fayence



3. Positionner les générateurs de trafic autour de la ligne de force de la mobilité du Pays de Fayence

La ligne de force de la mobilité du Pays de Fayence s'étire le long de la RD 562 et R19 du centre village de Seillans au lieu dit la Colle Noire de Montauroux. Elle se superpose au périmètre de restructuration du Plan de Fayence dont elle est une des composantes majeures de la cohérence territoriale. Le long de cet axe, l'urbanisme de projet inscrit au SCoT (78 hectares de renouvellement urbain notamment) prend des caractéristiques plus urbaines avec :

- la continuation des aménagements de sécurité sur les Routes Départementales de façon à faciliter et sécuriser les déplacements quotidiens (Route de Mons, RD 56 entre le golf et la RD 4, la RD 37, les montées à Tanneron....)

- la question d'une meilleure répartition des modes de déplacements vers les transports publics et les éco-mobilités

- la mise en relation par modes doux des différents quartiers entre eux, à l'écart de la RD 562

- la maîtrise volontaire du stationnement

- l'ordonnancement urbanistique.

Orientation OR-E2 – les conditions de mobilité le long de la ligne de force de mobilité du Pays de Fayence

- les équipements commerciaux, les grands équipements publics les grandes unités économiques se positionnent préférentiellement le long de la ligne de force de la mobilité du Pays de Fayence afin de ne pas diffuser des besoins de déplacement en dehors de l'axe adapté à les recevoir.

- la plus grande part de la mixité sociale doit prendre place au contact de l'axe central de force offrant aux ménages des solutions de déplacement plus compètes que dans les villages.=

- le réseau de mode doux converge vers ce corridor de transport public. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodailité. Les documents d'urbanisme recensent et hiérarchisent ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente...) et assurent leur parfaite prise en compte intégration dans chaque projet urbain.

Sont désignés comme point d'intermobilité (dont le covoiturage) avec l'axe central de la mobilité du Pays de Fayence :
- la Colle Noire à Montauroux avec la constitution d'un parc multimodal
- Quartier de la gare à Fayence
- Les 4 chemins à Fayence
- les Terrassonnes à Tourrettes

- le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme pour les zones économiques commerciales constituées

II. REDUIRE LE BESOIN ET REVENIR VERS UN TERRITOIRE DES COURTES DISTANCES

Le tout automobile et la place prise par le stationnement privé sur les emprises publiques contrastent nettement avec les intentions de cadre de vie des élus du Pays de Fayence et le souhait de continuer à vivre dans des villages,

Avec l'avènement de l'Eurovéloroute n°8, le Pays de Fayence voit se construire un axe fort des mobilités douces qui doit servir à la constitution d'un réseau de voies et pistes cyclables au cours des 20 prochaines années. C'est aussi une chance unique pour renforcer l'attractivité touristique du Pays de Fayence avec des itinéraires très attendus comme celui contournant du lac de Saint Cassien, celui reliant les villages perchés....

La diffusion des microbilités urbaines (électriques, cyclables...) a également besoin d'un soutien dans l'offre de stationnement adaptée que lui réserve les documents d'urbanisme

Le projet du Lycée sur la Commune de Montauroux renforcera le besoin de mode de déplacement à la voiture

Les contres allées prévues au niveau des zones d'activités devront comporter des pistes cyclables connectées au site de report modal et à l'EV8

Orientation OR-E3 – revenir à un territoire des courtes distances

- La création du réseau d'écomobilités du Pays de Fayence à achever à l'échéance 2035, avec comme axes prioritaires :
1/ l'Eurovéloroute n°8
2/ la boucle autour du lac de Saint Cassien (V65)

* chaque document d'urbanisme comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Mobilités qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec la future Eurovéloroute n°8, et les tronçons à réaliser pour desservir les parties de modes doux existantes ou raccordées aux centralités

* la pacification des axes routiers est recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée et le SCoT en évalue régulièrement l'avancement.

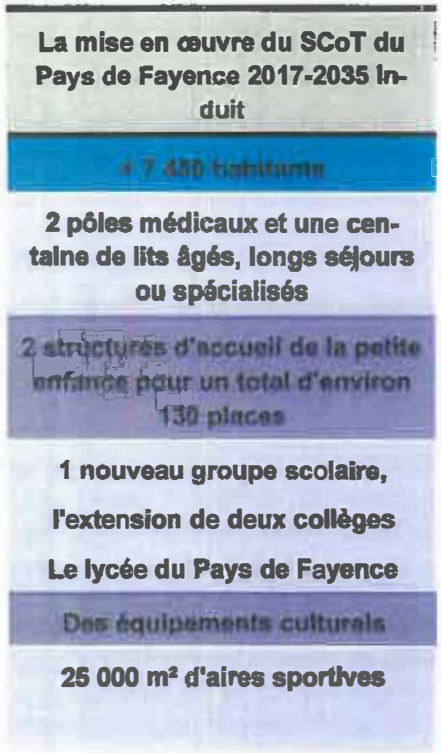
* le développement de l'offre de stationnement des modes actifs est l'outil de promotion des mobilités douces et l'alternative au tout voiture. Les documents d'urbanisme imposent des ratios significatifs de stationnement deux roues sécurisés aux équipements publics, aux espaces commerciaux et dans les opérations de renouvellement urbain

* le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages, et les inventaires de stationnement contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour à chaque procédure d'évolution (notamment sur les points d'interconnexion entre les réseaux structurants et aux abords des grands générateurs de déplacement).

*la réalisation des pistes cyclables des contres allées

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

I. LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU SCOT



L'anticipation des besoins en matière d'équipements publics induits par la réalisation du projet de territoire est une prérogative du SCoT (article L 141-20 du Code de l'Urbanisme).

L'apport de + de 7 450 habitants en 18 ans induit des besoins nouveaux en matière d'équipements publics se concentrant principalement :

- sur l'accompagnement du vieillissement qui est sous dimensionné dans le Pays de Fayence. L'émergence de pôle de santé est également à envisager

- l'effort à produire sur la petite enfance en prenant le soin d'équilibrer l'agglomération centrale et le bipôle Sud.

- des renforcements attendus des capacités scolaires avec l'avènement du futur lycée du Pays de Fayence, mais également des besoins nouveaux sur le second degré et la nécessité d'un groupe scolaire d'appoint en particulier au sein du périmètre de restructuration du Pays de Fayence

- la programmation d'un futur équipement collectif d'intérêt général sur le site des Blaquières sur la commune de Mons (hypothèse d'un équipement sanitaire ou social sans fermer d'autres destinations...)

II. LES GRANDS EQUIPEMENTS NOUVEAUX DU PAYS DE FAYENCE D'ICI 2035

Condition de l'équilibre et du bon aménagement du territoire au regard des choix de croissance démographique (+7 450 habitants en 17 ans soit 440 habitants supplémentaires par an), les Communes du Pays de Fayence savent que leur projet de territoire n'est viable que par la réalisation d'équipements majeurs.

Orientation OR-F1 – devenir un territoire d'investissements et d'implantations de grands équipements

- créer le pôle lycée des Esclapières à Montauroux pour l'accueil du futur lycée du Pays de Fayence

- mettre en oeuvre la nouvelle route du Pays de Fayence depuis la barrière de péage des Adrets jusqu'au rond point de Tire-bœuf à Tourrettes

- réaliser les objectifs de renouvellement urbain sur l'Axe Central, et notamment remanier les sites économiques à faible ajoutée et réattribuer de la mixité urbaine dans les sites urbains du plan de Fayence

- mettre en sécurité les abords du lac de Saint Cassien

III. PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU ET ASSURER L'APPROVISIONNEMENT DU TERRITOIRE

L'approvisionnement en eau potable est un enjeu capital pour l'avenir du Pays de Fayence avec les perspectives du changement climatique et la pression déjà relativement forte sur la ressource actuelle.

Avec 7 500 habitants supplémentaires attendus entre 2017 et 2035 auxquels il convient d'ajouter, dans une estimation schématique de l'ordre de 15% de captation de la construction neuve par la résidence secondaire, 3 700 lits touristiques nouveaux en fréquentation moyenne, soit un besoin accru au minimum de 2 900 m3 par jour d'eau potable.

Véritable château d'eau de l'Est Var, le territoire est conscient de la disponibilité limitée des ressources, et des potentiels conflits d'usages (agriculture, AEP, loisirs...). Dans ce contexte, le SCoT est le garant d'une parfaite prise en compte des enjeux stratégiques liés à l'eau avec 4 champs d'intervention complémentaires.

1 – Optimiser la desserte sur le territoire

2 – Sécuriser les ressources existantes

3 – Diversifier l'approvisionnement en eau du Pays de Fayence

4 – devenir un territoire à basse consommation d'eau, engagé dans le respect des débits réservés indispensables à la trame bleue et le fonctionnement des réservoirs de biodiversité.

Objectif OB-F1 – Optimiser la desserte sur le territoire

- doter, tous les 10 ans, le Pays de Fayence d'un schéma directeur d'eau potable qui s'assure de l'adéquation entre les besoins (présents et futurs) et la ressource, qui envisage les actions à mener et les travaux à réaliser

- poursuivre le renouvellement des réseaux de distribution en Eau Potable pour garantir les meilleurs rendements de réseaux (publics et privés)

- mettre en œuvre une gouvernance globale et intercommunale afin d'interconnecter les réseaux communaux entre eux.

Objectif OB-F2 – sécuriser les ressources existantes

- mieux protéger de la pollution les nappes d'eau souterraines ainsi que les cours d'eau et plan d'eau, notamment le lac de St Cassien.

- Protéger au moyen de servitudes d'utilités publiques et assurer une maîtrise foncière sur les périmètres de captage présents et à venir et y adapter les usages.

Objectif OB-F3 – Diversifier l'approvisionnement en eau

-Identifier de nouvelles grandes réserves d'eaux utiles pour l'alimentation de demain (utilisation du lac de Méaux)

- Prioriser l'usage des eaux de source pour l'alimentation humaine et dédier les eaux de forage aux usages domestiques et industriels

-Faire valoir les droits d'eaux du Pays de Fayence sur le lac de St Cassien

-Rechercher de nouvelles ressources d'eau ou de nouvelles filières pour l'approvisionnement en eau brute ou l'arrosage

Objectif OB-F4 – devenir un territoire à basse consommation d'eau

- proposer aux opérations urbaines innovantes une réflexion sur la distinction entre réseau d'eau potable et réseau d'eau domestique permettant de procéder à une valorisation à grande échelle des eaux précipitées

- inviter les documents d'urbanisme à intégrer dans leur réglementation d'urbanisme une approche transversale de l'économie d'eau que ce soit sur la valorisation des eaux précipitées que sur les aspects paysagers

- poursuivre l'observation des réseaux de distribution en Eau Potable pour faire attribuer les meilleurs rendements possibles aux réseaux publics et privés d'adduction d'eau potable

- attribuer des bonis de droit à construire aux opérations les plus en pointe sur la question de l'économie de l'eau – charte ou label d'aménagement à définir dans le cadre des futurs SAGE.

-promouvoir les économies d'eau et l'usage raisonné de la ressource auprès des usagers domestiques.

-assister les équipements grands consommateurs d'eau à réduire leurs usages, et de modifier les pratiques

-associer l'agriculture à l'ensemble de la réflexion sur l'économie d'eau

IV. CONSERVER DES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT FIABLES ET PERENNES

Le SCoT ne doit pas engendrer de pollution du milieu aquatique, en plus de la protection des zones humides, le réseau d'assainissement doit être performant pour ne pas rejeter de polluant dans le milieu naturel fragile.

Or, avec un territoire où prédomine l'assainissement individuel, la question du maintien de la qualité d'assainissement des dispositifs diffus est essentielle.

Objectif OB-F5 – conserver de bonnes conditions d'assainissement des eaux usées

-doter tous les 10 ans, le Pays de Fayence d'un schéma directeur d'assainissement qui s'assure de la corrélation entre le choix d'urbanisation et l'aptitude des sols à l'assainissement, qui envisage les actions à mener et les travaux à réaliser pour pérenniser l'efficacité des systèmes d'assainissement

- mettre constamment à niveau les stations d'épuration en fonction des capacités d'accueil des documents d'urbanisme

- inciter chaque projet structurant du SCoT à se doter de solutions décentralisées de traitement des eaux usées pour soulager les stations d'épuration actuelles, et valoriser dans le cas d'un double réseau ou des usages quotidiens compatibles le réemploi des eaux pluviales

- conditionner les densifications des quartiers sous assainissement individuel à une mise à jour des ouvrages d'épurement des eaux avec les solutions les plus actuelles d'assainissement;

Objectif OB-F6 – intégrer la problématique pluviale au cœur des problématiques d'aménagement

- Reconnaître et mettre en oeuvre dans les documents d'urbanisme le statut de Territoire à Risque Inondation (TRI) du Pays de Fayence, et sa situation en tête de bassin versant par rapport aux agglomérations littorales. Imposer une forte prise en compte des problématiques de ruissellement, d'exposition et de rétention des eaux pluviales au sein de chaque document et opérations d'urbanisme, et développer les expériences innovantes et les bonnes pratiques.

-Elaborer un schéma directeur des eaux pluviales, à l'échelle de l'intercommunalité pour appréhender la problématique pluviale sous tous ses aspects (inondation, pollution, assainissement, aménagement)

- Distinguer les programmes d'actions curatifs (réparer) et préventifs (ne pas déséquilibrer), et dans ce cadre, contribuer à la mise en oeuvre des PAPI Argens et Riou de l'Argentière avec la réalisation d'ouvrages de rétention (exemple des Barnières à Tanneron).

- dans les périmètres curatifs de l'assainissement pluvial, les PLU définissent des modalités de prise en compte du ruissellement et des moyens pour freiner et atténuer les mécanismes de concentration de eaux

- dans les périmètres préventifs, l'ensemble du projet urbain est tourné vers la prise en compte d'une gestion intégrée des eaux pluviales à partir :

* d'une approche globale par bassin versant
* d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols
* d'une organisation des espaces publics et des espaces communs contribuant à la rétention pluviale
* de solutions de stockage et de valorisation à grande échelle
* l'utilisation judicieuse de techniques alternatives et intégrée au réseau d'assainissement

V. AMELIORER LA GESTION DES DECHETS

L'émergence d'un vaste projet d'économie circulaire sur tout l'Est Var implique au premier rang le Pays de Fayence, qui programme plusieurs grands équipements concourant à la valorisation des déchets que sont :

- la réouverture et l'extension des sites de valorisation de Bagnols en Forêt

- le futur pôle environnemental de Fontsante à Tanneron

- les plateformes de tri et de ré-usage dans les agglomérations

Objectif OB-F7 – améliorer la gestion des déchets

- développer de la collecte sélective par la multiplication des points de collecte et d'apport

- réserver dans les nouvelles opérations d'habitat ou d'activité des espaces pour la gestion des déchets (points d'apports volontaires, bacs de collecte...) ;

- imposer dans chaque projet structurant une unité de valorisation locale du tri (déchets verts, compost...) et une unité de pré-collecte permettant d'optimiser le coût public de la récupération des déchets ;

- développer des filières de collecte et de traitement des déchets adaptées aux particularités des petites entreprises du commerce et de l'artisanat et aux structures de santé.

-création de 2 déchetteries (Seillans et Tanneron)

- obtenir une autorisation d'une réhausse de l'installation historique de Bagnols-en-Forêt en solution de court terme en cas de fermeture du Balançan, un site relais pour une capacité de 450 000 tonnes

-création d'une installation de stockage de déchets non dangereux dans le Vallon des Pins à Bagnols-en-Forêt - site 4

-étude sur la mise en place de la redevance incitative et une solution locale pour les déchets du BTP (notamment sur le site de Fontsante) et leur reconversion en matériaux alternatifs routiers.

VI. LES PROJETS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ET DE MUTUALISATION DES EQUIPEMENTS D'APPROVISIONNEMENT

Le Pays de Fayence a pleinement inscrit son projet de territoire dans la lutte contre le changement climatique et l'implication dans la transition énergétique. Les débats qui ont présidé à la mise en place du SCoT entre ses élus et ses partenaires ont permis de mettre en avant :

- un territoire doté d'atouts considérables pour production des énergies renouvelables, et notamment sa forêt ou bien sa géothermie

- l'engagement à développer un mix énergétique de premier ordre

- une volonté exprimée d'assigner des objectifs ambitieux aux nouveaux projets urbains en matière de performance énergétique

Intégration du SRCAE de la Région PACA

- produire 177 Gigawatt d'énergies renouvelables dès 2020 et 271 Gigawatt à l'échéance 2030

- axer prioritairement la stratégie du mix énergétique sur le photovoltaïque au sol (plus de 60 hectares à développer)

- réduire de -25% la consommation d'énergie d'ici 2030 et de -35% les Gaz à Effet de Serre

- rénover 210 résidences principales par an et 90 résidences secondaires par an soit un volume de 300 unités réhabilités par an (soit 5100 unités réhabilités à l'échéance du SCoT)

- réhabiliter 5 000 m² de bâti tertiaire par an soit 85 000 m² à l'échéance du SCoT

Objectif OB-F8 – valoriser les atouts énergétiques naturels du Pays de Fayence

- structurer toute la filière bois-énergies du Pays de Fayence autour de la démarche d'agro-pastoralisme pour doter les acteurs de véritable plans de gestion, de solutions de collectes, de traitement et de valorisation énergétique in situ (réseau de chaleur bois à réaliser)

- organiser la collecte (accès, débarrassement...) des grandes forêts du Pays de Fayence pour stimuler la filière bois

- tirer profit des ressources géothermiques favorables (partie Sud Est du SCoT)

- Miser sur le potentiel solaire du territoire et encourager à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les toitures et la création d'unités productive sur les sites déjà anthropisés, avec notamment pour priorités :

- l'ancienne carrière de Montauroux et des ombrières sur les parkings

- les sites environnementaux de Font Sante à Tanneron et l'ancienne ISDNDN de Bagnols – en Forêt.

Objectif OB-F9 – un engagement pour la diversification énergétique

- les PLU se dotent progressivement d'une OAP thématique "transition énergétique" qui coordonnent les facilités du Pays de Fayence à produire des énergies renouvelables, tant à partir de plateformes de production que d'implantations diffuses. Augmenter continuellement la valeur de 3 450 tep/an d'énergies renouvelables

- dans les sites appropriés sans enjeu de paysage ou d'équipements, des bonifications de droits à construire sont accordées aussi souvent que les Communes le souhaitent lorsque les projets de construction respectant des normes supérieures à la réglementation minimale actuelle

- les PLU ciblent dans le cadre de leurs études de densification les parties de territoire sous optimisées ou sous bâties (zones d'activités, aires techniques, parcelles délaissées dans les zones constructibles...) le foncier mobilisable pour la production d'énergies renouvelables

- les exploitations agricoles sont favorisées pour la mise en place de leurs projets énergétiques autour de la valorisation de la biomasse et de leur intégration dans la filière bois.

Objectif OB-F10 – des nouveaux projets urbains emblématiques du projet urbanistique

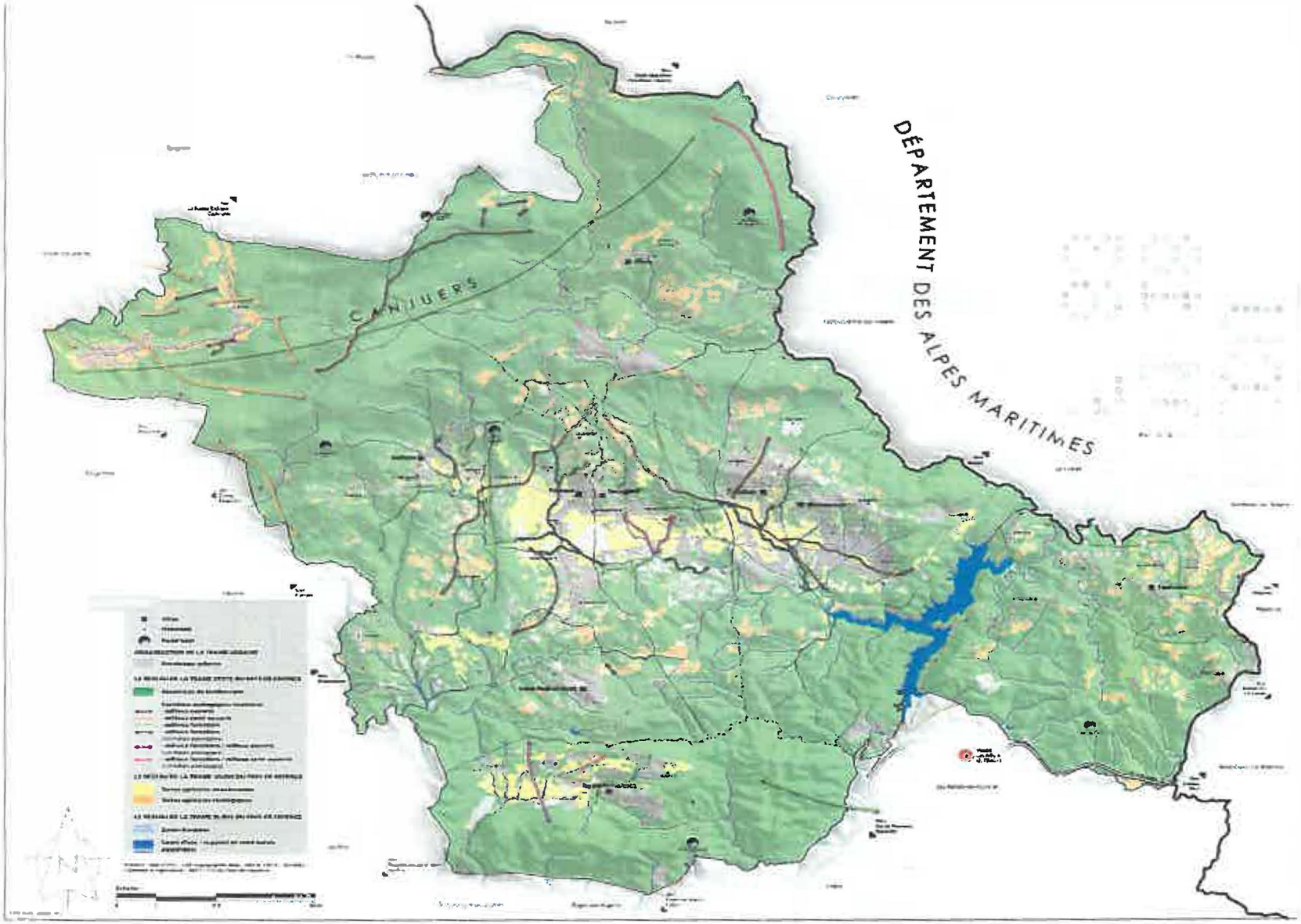
- les projets urbains structurants, notamment ceux de grande ampleur situés dans le périmètre de restructuration du plan de Fayence, innovent et inventent les conditions de la transition énergétique.

- l'emploi du bois-énergie, l'installation de réseaux de chaleurs mutualisés et la généralisation de l'eau chaude sanitaire (ECS) sont promus dans les projets structurants

- les aires techniques, les aires de stationnement et les espaces verts sont fonctionnalisés pour l'accueil d'ouvrages de production d'énergies.

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

LA TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS DE FAYENCE

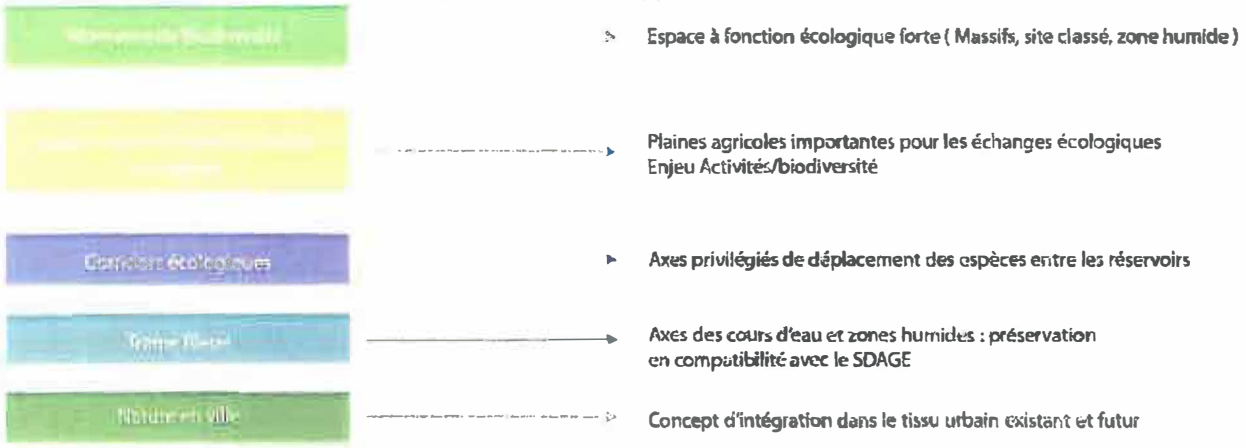


Le territoire du Pays de Fayence se caractérise par:

- de vastes entités boisées ;
- des milieux ouverts agricoles (les secteurs bocagers Bagnols-en-Forêt;
- des milieux semi-ouverts Trois grands secteurs en réservoir de biodiversité : le camp militaire de Canjuers et sur Mons ; le Massif de Tanneron ; un secteur à l'est de Montauroux et de Bagnols-en-Forêt ; Milieux plus ponctuels au sein des corridors (fonctionnalité des secteurs bocagers pour les espèces affectionnant les milieux semi-ouverts).
- des zones humides importantes (Lac Saint Cassien, les cours d'eau);
- dans les espaces urbanisés (L'intégralité de la commune de Mons est incluse dans un réservoir de biodiversité. Le bourg est donc un « réservoir de biodiversité en zone urbaine »..

Nb : Le DOO n'a pas vocation à répertorier et protéger l'ensemble des parcelles présentant une ou plusieurs espèces patrimoniales mais bien de garantir la fonctionnalité de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Le SCoT du Pays de Fayence prend en compte le SRCE et identifie différents espaces de protection pour garantir le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces espaces sont :
- les réservoirs de biodiversité ;
- les espaces de perméabilité agricole ;
- la trame verte et les corridors écologiques terrestres ;
- la trame bleue et les corridors écologiques aquatiques ;



1. Trame verte/ Les réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte (sont le socle d'une biodiversité particulièrement riche : espèce protégés notamment...).

Les réservoirs de biodiversité du territoire correspondent aux réservoirs de biodiversité du SRCE PACA, déclinés à l'échelle du territoire en y intégrant des réservoirs de biodiversité locaux, les espaces à forts enjeux ou enjeux écologiques majeurs du SDENE et au projet d'extension de l'APPB de Fondurane. Pour la sous-trame des eaux courantes, ils correspondent aux cours d'eau classés (réservoirs biologiques dans le cadre du SDAGE, listes 1 et 2).

Ces réservoirs de biodiversité correspondent à des secteurs ayant les principales caractéristiques suivantes :

- la présence d'habitats naturels remarquables, à l'échelle régionale ou intercommunale,
- la présence de milieux peu fragmentés (degré de naturalité important),
- ce sont des zones importantes pour la préservation des espèces TVB caractéristiques des différentes sous-trames.

La vocation première des réservoirs est destinée à la protection de biodiversité. Les activités y prenant place ne doivent pas remettre en question leur fonctionnalité.

À l'échelle régionale, 3 types de sous-trames ont été définis pour la composante verte et 2 pour la composante

Bleue :

- les milieux ouverts,
- les milieux semi-ouverts,
- les milieux forestiers,
- les eaux courantes,
- -les zones humides.

Les Trois grands secteurs en réservoir de biodiversité : le camp militaire de Canjuers sur Mons ; le Massif de Tanneron ; les gorges de la Siagne et la Siagnole de Montauroux et Bagnols-en-Forêt ;

Milieux plus ponctuels au sein des corridors (fonctionnalité des secteurs bocagers pour les espèces affectionnant les milieux semi-ouverts).

Orientation OB-H1 – protéger les espaces matrices de la biodiversité

- Préciser les limites des " réservoirs de biodiversité à protéger" à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité ;

- Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir:
- des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
- des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;.
- des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.

- Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...).

- Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère ;

- En règle générale, les installations dédiées aux énergies renouvelables dans les réservoirs sont à proscrire excepté sur les zones artificielles (Carrières) en cohérence avec le SRCAE.

Les documents d'urbanisme témoignent dans leurs études de la mise en œuvre de la démarche trame verte et bleue à partir de représentations graphiques (voire d'orientations d'aménagement et de programmation thématique), en concertation avec les acteurs du suivi du SCoT

2. Trame Verte / Les espaces agricoles de perméabilité écologiques : un double enjeu économiques et écologique

Le territoire est composé d'espaces agricoles qui participent pleinement aux échanges écologiques et qui répondent aux besoins de certaines espèces. L'enjeu sur ces espaces est bien de maintenir l'activité agricole. Ainsi, le SCoT ne cible pas des espaces agricoles particuliers pour la préservation de la biodiversité mais affirme de manière générale le principe de maintien du rôle de Corridor/Perméabilité de ces espaces.

La valeur écologique de ces espaces (en matière d'habitat de certaines espèces mais aussi en matière de connectivité entre les réservoirs) résident dans :

- la mosaïque des milieux ;
- la présence de haies et de petits massifs boisés ;
- la ripisylve des cours d'eau ;
- la protection des canaux.

Le SCoT prévoit donc la protection de ces éléments dans l'ensemble des zones agricoles de perméabilité écologique. Cette préservation, pour exemple, sera favorable à des espèces animales et végétales remarquables comme la Cistude d'Europe et le Campagnol amphibie dans les canaux, le Tamaris africain et l'Alpiste aquatique sur les bandes enherbées...

Les espaces emblématiques de la perméabilité écologique sont :

- le plan de Fayence
- le plan du Blavet
- la Font de l'Abey à Saint Paul
- le Plan de Seillans
- les Ferrages à Mons

5 sites désignés Natura 2000 sont présents sur le territoire :

1/ le site FR9301574 « Gorges de la Siagne », comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC), dont le Document d'Objectifs a été approuvé en 2006 et est en animation ; Parmi les objectifs fixés pour ce site par le Docob, la préservation de l'hydrosystème Siagne (habitats aquatiques, tufs, faune et flore) constitue un enjeu majeur.

2/ le site FR9301617 « Montagne de Malay », désigné le 6 février 2010 comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC), dont le Document d'Objectifs est achevé ;

3/ le site FR9301628 « estérel », comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dont le Document d'Objectifs a été approuvé en 2013 et est en animation ; Parmi les objectifs fixés pour ce site par le Docob, la préservation des mosaïques d'habitats : forestiers, rocheux, littoraux, ouverts et humides, notamment dans les secteurs les plus riches, et assurer ainsi la pérennité des espèces qui y vivent constitue un enjeu majeur ;

4/ le site FR9301628 « Forêt de Palayson – Bois du Rouet », comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dont le Document d'Objectifs a été approuvé en 2012 et est en animation ; Parmi les objectifs fixés pour ce site par le Docob, la préservation des milieux favorables à la conservation et aux déplacements de la Tortue d'Hermann constitue un enjeu majeur.

5/-le site FR9312014 « Colle de Rouet », classé Zone de Protection Spéciale (ZPS), dont le Document d'Objectifs est commun au site « Forêt de Palayson – Bois du Rouet ».une attention particulière devra donc être apportée dans ces zones.

Orientation OB-H2 – mieux protéger contre les pressions de l'urbanisation

- Dans ces espaces, la vocation agricole doit être maintenue par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ;

- Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole ;

- Les PLU pourront repérer et protéger les haies dans les zones agricoles afin de maintenir la biodiversité

- Les commune pourront favoriser la pérennité des prairies en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles ;

3. Les corridors écologiques terrestres : des fonctionnalités ou à maintenir ou à remettre en état

Pour le bon fonctionnement des continuités écologiques, les différents réservoirs de biodiversité doivent être connectés par des corridors écologiques, supports importants pour le déplacement des espèces. Les corridors écologiques constituent un maillon sensible et essentiel des réseaux écologiques, ils contribuent au maillage complexe et intégré des milieux.

Sur le territoire du Pays de Fayence les corridors permettent de relier les grands réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques s'appuient en partie sur les espaces agricoles de perméabilité écologique et plus particulièrement sur les linéaires boisés les canaux et les cours d'eau.

Les corridors fonctionnels liant les réservoirs à travers les espaces de grande nature :

- Le corridor de Canjuers au Mont Lachens
- Le corridor sud de la Colle du Rouet au lac de Saint Casslen
- Le corridor du Bois de Bagnols
- Le corridor du massif du Tanneron

Les corridors devant faire l'objet d'une remise en état

- Les traverses du Plan de Fayence
- La RD 19 entre Bargemon et Fayence
- Entre Callian et Montauroux
- Le Bois de l'Eouvière à Montauroux
- ...

Orientation OB-H2 – un territoire mieux ménagé

- Préciser les limites des " corridors écologiques à protéger" à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. D'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement ;

- Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à :
- définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor,
- définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor,
- favoriser la nature en agglomération (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale...),
- maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.

- Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme.

- Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature ;

4. La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques

La trame bleue est constituée des cours d'eau, de leur espace de fonctionnalité et des zones humides.

Sur le territoire du SCoT la préservation de la trame bleue et de sa fonctionnalité répond au double enjeu maintien de la biodiversité et de maitrise du risque inondation.

Le réseau hydrographique constitue à la fois un réservoir de biodiversité (exemple du Lac de Saint-Cassien) et un corridor dont il convient d'optimiser la fonctionnalité. Il faut également rappeler que les cours d'eau font également partie de la trame verte. La faune terrestre peut en effet emprunter les banquettes terrestres des ruisseaux pour passer sous les ponts plutôt que de se confronter à la route qui passe sur le pont, notamment lorsque les milieux rivulaires sont inexistants ou inaccessibles.

Orientation OB-H3 – des qualités environnementales protégées (1/2)

- En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.

- Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par :
  - un classement adapté (classement EBC, art L151-19 et 23 du code urbanisme, servitudes,...) ;
  - la promotion des espaces verts interstitiels dans les zones d'habitat diffuse pour protéger les masques végétaux (les jardins habités)
  - des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux) ;
  - une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future.

- La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est à proscrire ;

- Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau :
  - assurer des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...),
  - limiter toute activité polluante en bordure des cours d'eau,
  - à mettre en valeur/révéler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville.

- Dans les zones d'urbanisation future :
  - maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau;
  - garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves.

5. Mettre en valeur la nature dans les espaces urbanisés pour ses différentes fonctions

Dans les espaces urbains, la nature s'exprime aussi et revêt différents atouts :

- Amélioration du cadre de vie ;
- Limitation des ilots de chaleur ;
- Création d'espaces publics ;
- Diffusion de la nature en ville et prolongement des continuités écologiques ;
- Support des mobilités douces ;
- ...

La nature en ville sur le territoire du SCoT Pays de Fayence présente différents aspects :

- Parcs publics et espace naturels à intérêt patrimonial ;
- Espaces d'accompagnement des voies ou immeubles ;
- Parcelles en friches agricoles au sein des espaces urbanisables ;
- Les jardins privés et les parcelles libres dans les espaces « ville jardin » particulièrement importants pour le paysage et la transition ville/nature. Les espaces interstitiels de ces zones urbaines peu denses représentent un espace de diffusion de la nature et une frange perméable entre les espaces naturels et la ville.

Orientation OB-H3 – des qualités environnementales protégées (2/2)

- Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser ;

- Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies ;

- Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ;

- Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones ;

- Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains.

- Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :
    - multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées),
    - privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales,
    - prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives,
    - utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques

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

Avec le concours du Conseil Départemental (Plan Paysage du Pays de Fayence – 2014-2016) et du CAUE du Var, le Pays de Fayence a pris conscience des valeurs exceptionnelles de son territoire, vaste paysage de transition entre la montagne et la mer. Les atteintes sévères aux entités emblématiques paysagères (défiguration du Plan de Fayence, mitage à grande échelle des grands Défens, pressions permanentes par la publicité...) ont conduit à une volonté commune de lutte contre la banalisation tendancielle de cet arrière pays provençal (exemple de la démarche volontaire de Règlement Local de Publicité inter-communes) et le soucis d'un ménagement nouveau des milieux et des sites.

Le Paysage est la première source économique du Pays de Fayence, recherché et fréquenté pour son cadre de vie et son art de vivre tant par les habitants que par les milliers de touristes annuels, il est reconnu par le SCoT comme un capital en héritage à protéger et surveiller, un témoin important de la bonne mise en pratique du Schéma de Cohérence Territoriale dont les actions phares (restrictions de la consommation foncière, dynamisation du renouvellement urbain, valorisation des entités naturelles)...agissent favorablement pour sa préservation et sa mise en valeur.

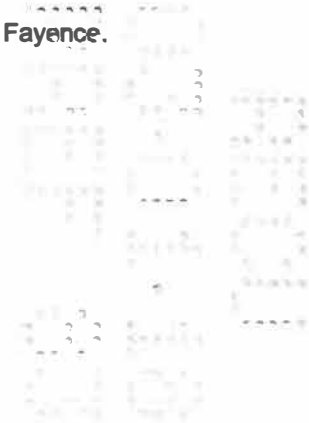
Cet engagement dans la protection du territoire prend forme sous la déclinaison de 4 volets de valorisation du paysage complémentaires entre eux qui doivent trouver une traduction réglementaire au sein de toute la chaîne de réglementation de l'occupation et l'utilisation du sol

1/ la valorisation des composantes des paysages naturels emblématiques

2/ la définition des espaces et sites remarquables

3) l'intégration des composantes de petites échelles (naturelles et anthropiques)

4/ la reconquête paysagère du Plan de Fayence.



I. LA VALORISATION DES COMPOSANTES DES PAYSAGES NATURELS EMBLEMATIQUES

La topologie paysagère abordée par les études successives du Pays de Fayence ont mis en évidence l'imbrication des 4 topologies géographique qui ordonnancent le territoire :

a) Les grands maures (massifs sombres en Provençal) que forment les grandes masses boisées d'arrière plan encore bien protégées contre l'urbanisation. Véritables réservoirs de biodiversité, le SCoT défend leur sensibilité écologique en promouvant en même temps leur reconquête fonctionnelle (agro-foresterie, sylvo-pastoramisme, éco-tourisme...) et leur mise en sécurité

b) les Défends derrière les villages socles, formant les revers des coteaux, et gagnés par un profond mitage d'urbanisation diffuse intervenu aux cours des décennies des Plans d'Occupation des Sols. Ils forment une transition relativement floue avec les grands maures, et représentent à terme des poches d'optimisation foncière pour le Pays de Fayence

c) les Adrets que sont les ensembles collinaires dominant les grands plans. Ce sont les unités paysagères les plus sensibles à la fois en terme d'impact visuel et surtout d'équilibre ,avec la nécessité de prévenir toute sur-densification des pentes, de maintenir les grandes masses boisées qui tiennent les sols, de conserver les espaces agrestes constitués autour des restanques et des plantations d'oliviers

d) les grands plans, lieux premiers de l'agriculture sous forte pression de l'étalement urbain, au sein desquels la protection stricte et ferme des terroirs agricoles est requise, accompagné par de grandes coupures d'urbanisation et la restructuration des espaces urbanisés contemporains, au premier rang desquels figure le Plan de Fayence.

Orientation OB-I1 – l'identité paysagère protégée

- les grands massifs boisés sont globalement maintenus sous protection forte par les documents d'urbanisme sans néanmoins systématiser leur couverture par Espaces Boisés Classés. L'implantation d'exploitations sylvopastorales, d'unités de production d'énergie renouvelable, la création de Sites de Tailles et de Capacités d'Accueil Limités reste possible dans les conditions de sécurité et de sensibilité écologique le permettent

- le mitage des Défends est stoppé par les documents d'urbanisme et une réorganisation du mitage est étudié permettant de marquer les continuités écologiques et de dégager des poches foncières nouvelles pour le développement futur

- les Adrets du territoire sont reconnus comme des espaces agrestes remarquables, sans enjeu de densification sauf unités ponctuelles, et où sont retrouvés à terme les grands ensembles d'oléiculture, notamment les terrasses anciennes

- les grands plans agricoles ouverts (Plan du Blavet, Plan de Fayence...) protégés par des outils efficaces de lutte contre l'étalement urbain et l'instauration de limites déterminantes à l'urbanisation (coupure d'urbanisation) capables de contenir les pressions urbaines. Certaines zones agricoles méritent notamment des prescriptions de constructibilité restreinte afin de conserver leur cohérence, notamment
* les sections agricoles de la plaine de Fayence comprise entre la RD 562 et le collinaire des villages perchés
* la plaine agricole de Bagnols

II. LA DEFINITION DES ESPACES ET DES SITES REMARQUABLES

Les espaces et les sites remarquables apportent une forte singularité au Pays de Fayence et méritent une protection forte afin de conserver leurs caractéristiques. La garantie de conservation de leurs caractéristiques naturelles est un objectif clé du développement du territoire.

Sont reconnus comme grands espaces paysagers remarquables :

* le site de Canjuers sans faire obstacle aux activités de la Défense Nationale

* le Mont Lachens

* les falaises de la Colle du Rouet

* les gorges du Blavet

* les gorges de la Siagne

* les gorges de la Siagnole

* la partie nature (Ouest et réserve Fondurane) du lac de Saint Cassien

S'ajoutent à cette liste les sites remarquables suivants :

* les socles des 9 villages perchés et leur silhouette

* les panoramas perçus à partir des routes en encorbellement

* les grands points de vue

Orientation OB-I2 – des espaces et des sites reconnus comme remarquables

- les documents d'urbanisme identifient les espaces et sites paysagers remarquables et leur attribue une réglementation protectrice plus forte que celle appliquée aux zones naturelles banalisées en n'admettant que les aménagements légers

- les abords des grandes routes panoramiques (routes de crête, routes touristiques, grands cônes de vue...) font l'objet de prescriptions spécifiques assurant le maintien des vues disponibles tout en favorisant la réalisation d'aire d'accueil et d'information

- les silhouettes des villages perçues à-partir du lointain voient leur caractéristiques maintenues (échelles de bâtiments, protection des grands jardins et des jardins familiaux environnants les villages)

- les documents d'urbanisme apportent des conditions supplémentaires aux intégrations architecturales des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture dans les périmètres de sensibilité modéré répertoriés par le SCoT et issus du Plan Paysage

III. LA CONSERVATION DU PETIT PATRIMOINE PAYSAGER

La notion de petit patr imoine recouvre l'ensemble des composantes paysagères de petite unité disséminé dans le Pays de Fayence.

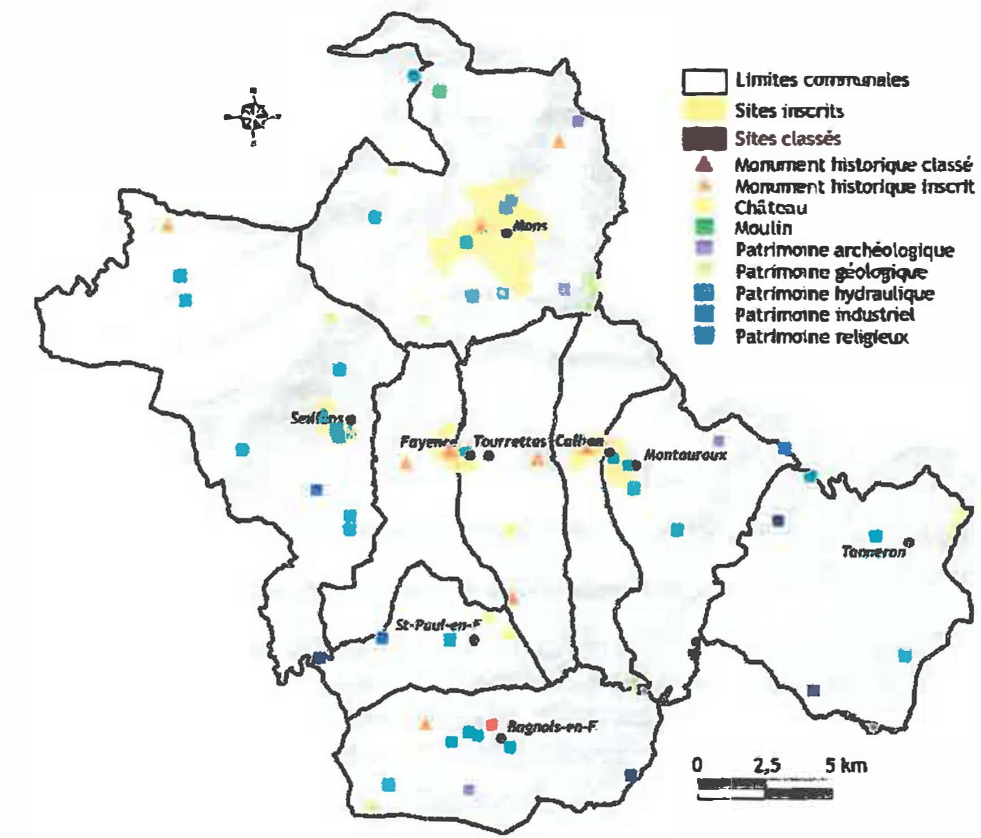


Figure 64 : Le patrimoine bâti et paysager du Pays de Fayence

Orientation OB-I3 – l'engagement pour la protection du petit patrimoine

Les documents d'urbanisme doivent :

-Identifier les éléments paysagers, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Sont notamment recherchés pour leur protection :

- les propriétés, parcs et jardins remarquables

- les espaces publics majeurs

- les traces du passé rural du Pays de Fayence (Moulins, ruines agricoles, ensembles de restanques, pierriers de montagne, aires de battage, canaux...) ainsi que les éléments végétaux de semi-bocage (haies, ripisylves...)

-Identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation « traditionnelle » de village ou de hameau et définir les règles ou orientations d'aménagement permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité (les Selves, Notre-Dame des Cyprès, Beauregard....)

-Repérer les abords des sites et monuments dont la valeur est liée à leur inscription paysagère dans le territoire et mettre en place des procédures de protection ou d'accompagnement de l'urbanisation à proximité.

-Identifier et protéger si nécessaire les éléments du patrimoine vernaculaire (ex : murets en pierre, fontaines, croix, etc.), un patrimoine ordinaire vecteur d'identité..

IV. LA QUALITE PAYSAGERE DES PROJETS URBAINS ET LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE

Les projets urbains du SCOT devront afficher une intégration paysagère optimale. Ils devront permettre une transition apaisée entre les espaces naturels ou agricoles et les zones urbaines. Les hauteurs et l'architecture doivent être en adéquation avec le milieu dans lequel le projet s'insère. Le projet de moindre impact doit être privilégié.

La qualité architecturale du bâti et des clôtures, l'instauration de marges de recul, l'organisation des espaces de stockage et de stationnement sont autant de facteurs qui favorisent l'intégration paysagère des zones d'activités en entrées de ville. Les règlements des zones d'activités intégreront des dispositions dans ce sens.

Enfin, les entrées de ville posent la question :

- de la gestion des transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains
- de la qualité des espaces urbanisés contemporains.

Les entrées de villes jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire car elles représentent l'identité du lieu perçu. Leur effet vitrine ne doit pas être négligé, en particulier lorsqu'elles se situent le long d'axes stratégiques fortement fréquentés

Considérées comme les vitrines du SCoT, les entrées de ville feront l'objet de prescriptions paysagères précises dans les documents d'urbanisme.

Orientation OB-I4 – des attentes fortes pour la qualité des projets urbains et la valorisation des entrées de ville

- Doter l'espaces de restructuration du Plan de Fayence le long de la RD 562 d'opérations de renouvellement urbain capables de traiter les points noirs paysagers, et mettre en œuvre les orientations générales du Plan de Paysage détaillées page suivante

-Intégrer la dimension paysagère afin de limiter l'impact des aménagements dans le territoire ; et notamment limiter autant que possible les aires de stationnement en façade des grands axes, tenir la qualité des voies par le bâti et un fort taux de verdissement

-Promouvoir sur les sites de renouvellement urbain du Plan de Fayence une nouvelle architecture : intégrer les questions de bioclimatisme, d'isolation performante et de production d'énergie renouvelable dans les projets urbains en cohérence avec les préoccupations paysagères;

Exemple d'un frontage en renouvellement urbain d'une zone d'activités le long d'un grand axe routier du Pays de Fayence

Plan paysage pour la restructuration et mise en valeur du Plan de Fayence (source - CAUE 83)

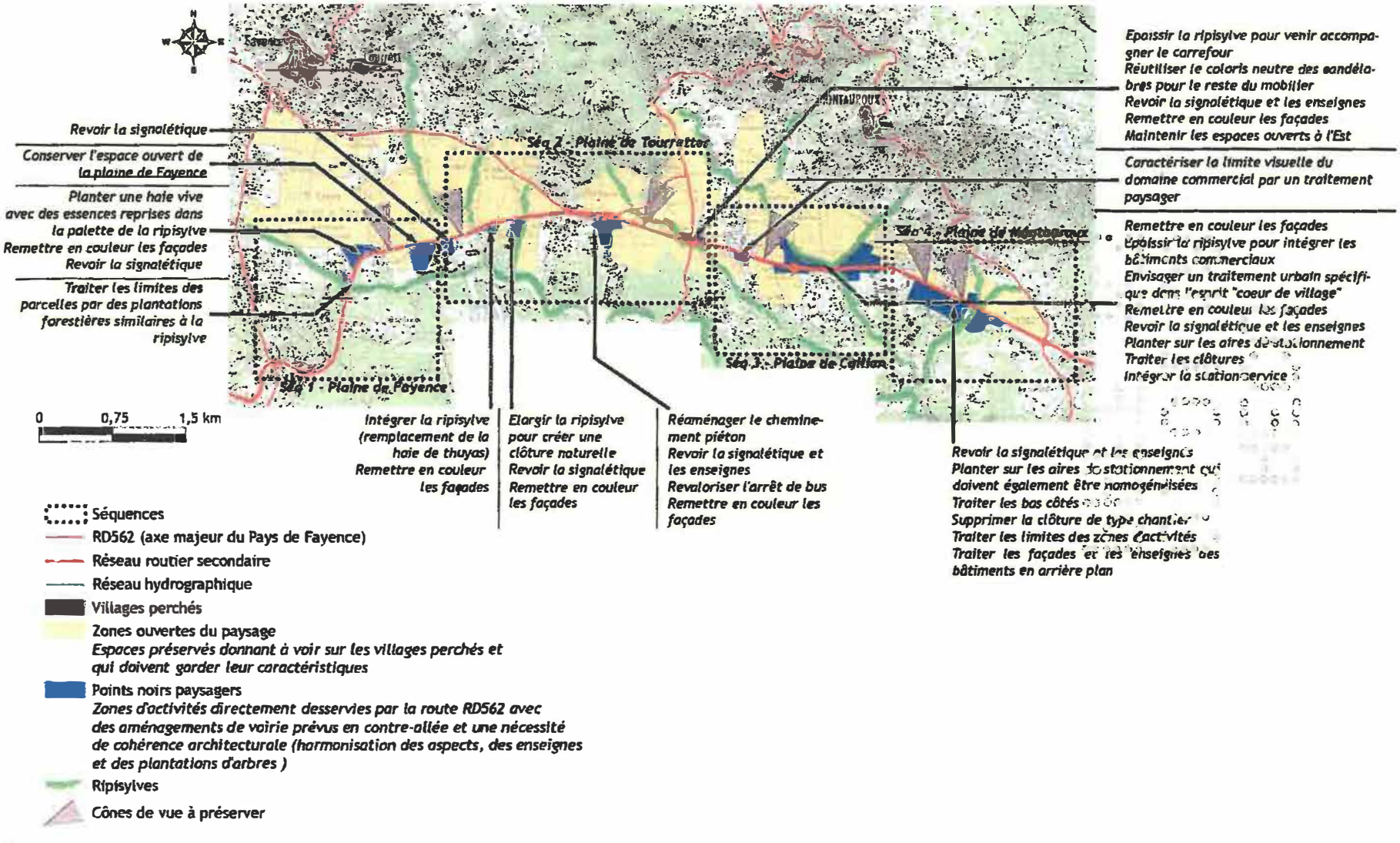
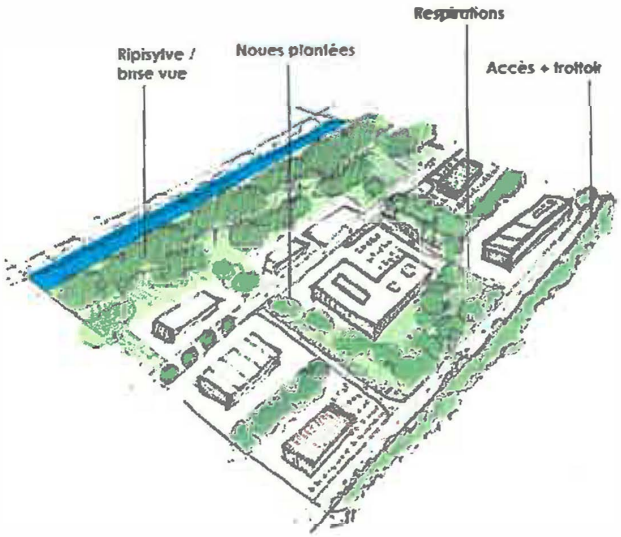


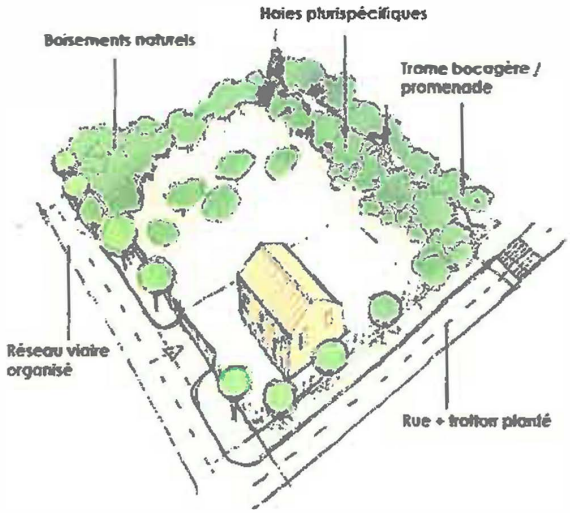
Schéma indicatifs d'intégration des nouveaux îlots urbains

SCHÉMAS ACTIONS

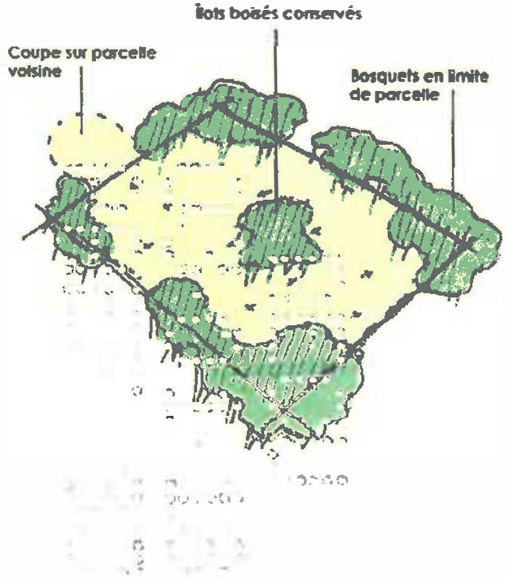
Zones d'activité



Parcelles habitées



Réouverture des parcelles boisées



Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances

Sur l'ensemble du Pays de Fayence, territoire méditerranéen, les risques naturels ont toujours été prévalents. Depuis deux décennies, avec l'avènement du changement climatique, la sévérité des évènements s'est accrue et invite à une politique renforcée de prévention et de meilleure maîtrise de l'exposition des biens et des personnes face ces mécanismes.

Le SCoT reconnait 3 grands risques naturels à prendre en compte dans toutes les démarches d'aménagement, et s'engage également face aux risques technologiques que sont les risques industriels (filière plante à parfums notamment) et le risque rupture de barrage du Saint Cassien

I. L'INTEGRATION DU RISQUE INONDATION

La configuration du Pays de Fayence est propice à la concentration du ruissellement sur les espaces urbanisés de plaine (Plan de Fayence en particulier)

Il s'agit prioritairement de ne pas aggraver, par l'action humaine, le risque existant et de limiter l'exposition aux risques, notamment par la maîtrise de l'urbanisation, dans les secteurs soumis à un ou plusieurs aléas. Il convient par ailleurs d'anticiper, autant que faire se peut, la probable accentuation des risques avec le changement climatique. Il est rappelé la nécessité d'une solidarité intercommunale dans la gestion des risques notamment vis-à-vis du risque inondation. Et enfin il s'agit de réduire les risques.

Le Territoire est classé en TRI (Territoire à Risque important Inondation) il fait donc l'objet d'objectifs fixé par l'Etat dans le cadre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), notamment dans le cadre du PAPI Argens et du PAPI du Riou de l'Argentière.

Orientation OB-J1 – les actions face aux risques inondations

- Le Pays de Fayence est engagé auprès des territoires voisins dans une adaptation de l'aménagement du territoire face aux conséquences du changement climatique, et en particulier face à l'accroissement des phénomènes de crues torrentielles prenant leur origine dans l'amont des bassins versants.

Dans ce cadre, le SCoT fait sien les objectifs poursuivis par le nouveau SDAGE 2016-2021 et le PGRI le concernant :

1 - La gestion et la prise en compte du risque Inondation ne doit pas se cantonner aux limites administratives, cette gestion doit intégrer une vision globale et par bassin versant. Le SCoT encourage la prise en compte des aléas inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement dans les documents d'aménagement du territoire et les outils de gestion de l'eau

2 - La problématique de la rétention pluviale en amont et de l'infiltration sur place est intégrée à chaque opération d'aménagement (y compris maison individuelle)

3 - Favoriser un ralentissement dynamique des ruissellements sur les coteaux par une protection des ripisylves le long des vallons et ruisseaux temporaires ou permanents et libérer les vallons entravés par l'Homme

4 - Des zones d'expansion de crues et des marges de recul aux vallons (y compris les vallons secs) sont édictées en tant que de besoin

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

II. DEVENIR UN TERRITOIRE MIEUX DEFENDU FACE AUX RISQUES INCENDIES DE FORET

Concernant le risque incendie de forêt, pour lequel un PPRIF dans le massif de Tanneron et un Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) sont en vigueur, le Pays de Fayence promeut les bonnes pratiques de réduction de l'exposition que sont la distinction des différentes typologies d'espaces exposés aux feux de forêt :

- les zones à maintenir en l'état naturel en raison de leur faible valeur économique ou paysagère,
- les zones où l'exploitation forestière doit être restaurée ou établie, car elle constitue par elle-même, un entretien permanent des massifs,
- les zones à affecter aux activités agricoles constituant les pare-feux les plus efficaces si elles ont une largeur suffisante,
- les pistes et zones d'appui indispensables pour l'intervention des services de secours,
- les hameaux et l'habitat indispensables aux activités à réinstaller dans les massifs, dont la sécurité devra être assurée de manière autonome,
- les installations et équipements, notamment hydrauliques, nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles ainsi que les réserves d'eau destinées à participer à la lutte contre le feu.
-

Le SCoT préconise également l'aménagement de zones tampons qui serviront de transition entre les espaces bâtis et la forêt. Plusieurs mesures pourraient être engagées afin d'insérer au mieux ces zones tampons :

- restauration / maintien de l'activité agricole,
- création de coupures de combustibles,
- mise en œuvre d'équipements de voirie et de desserte d'eau,
- prévention auprès des habitants.

Orientation OB-J2 – les actions face aux risques incendies de forêt

- Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en interdisant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation. Dans les zones existantes inciter au débroussaillement réglementaire autour des habitations, notamment en imposant aux documents d'urbanisme le rappel de la réglementation en vigueur concernant les obligations individuelles et collectives par rapport au débroussaillement, à l'entretien des ouvrages de défense.

- Inscrire, autant que possible, sur les interfaces agglomérations/forêts des obligations de recul des constructions d'une profondeur de 30 à 50 mètres en y assurant les obligations collectives et individuelles de débroussaillement

- Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, débroussaillement, voies...);

- Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures);

- Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique (rétention, sécurité...).

III. UNE IMPLICATION NOUVELLE FACE AUX RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SISMICITE

La concentration des pluies et les mouvements lourds de terrain issus des aménagements de zones constructibles dans les espaces collinaires contribuent à fragiliser la stabilité des sols, limiter les capacités de rétention pluviale et accentuent la concentration des écoulements.

C'est bien dans ce cadre que se rejoignent deux conditions fortes de la cohérence territoriale pour le Pays de Fayence demain : intervenir pour adoucir l'aménagement des entités collinaires tant au niveau paysager qu'au niveau du risque environnemental.

Orientation OB-J3 – éviter les risques mouvements de terrain

- protéger les grands masques paysagers sur les coteaux et les secteurs de restanque et ne plus admettre leur démantèlement

- informer et s'assurer de la bonne prise en compte du risque sismicité (niveau 3 dit modéré sur le Pays de Fayence) à chaque point du territoire

- exclure des zones de risque fort connu l'augmentation de l'exposition des biens et des personnes, notamment en gelant les secteurs connus les plus exposés aux glissements et mouvements de terrain

- informer et faire prendre les dispositions nécessaires dans les opérations d'aménagement et les autorisations d'urbanisme face au risque sensible des retraits et gonflements des argiles face auquel le Pays de Fayence est sérieusement confronté, et les parades nécessaires à envisager.

- intégrer dans la construction nouvelle et la mise en œuvre des ouvrages publics et le suivi des infrastructures nouvelles le risque sismique, et ses incidences potentielles, notamment autour et en aval des deux barrages hydrauliques présents.

IV. MAITRISER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX POLLUTIONS ET NUISANCES

La pollution de l'air et les nuisances sonores sont principalement dues aux déplacements motorisés et à la présence de routes structurantes et génératrices de trafic important (notamment en période estivale).

La pollution et les nuisances ont un impact non négligeable sur la santé, l'environnement et la qualité de vie des habitants du Pays de Fayence. L'aménagement du territoire doit favoriser la réduction des incidences sur la qualité de l'air et des nuisances. Le levier d'action principal pour réduire les pollutions et les nuisances est la réduction des transports motorisés.

Orientation OB-J4 – réduire l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances

- spécialiser les zones industrielles accueillant des risques technologiques pour leur réserver des implantations pertinentes, à l'écart des incidences nouvelles sur la population ou les tiers

- prendre en considération le bruit dans les opérations d'aménagement et promouvoir un urbanisme apaisé rejetant sur les franges des zones d'habitat le bruit automobile

- mettre en oeuvre la réglementation issue du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tourrettes – Fayence

- pacifier les grands axes routiers l'origine de nuisances sonores dans les traversées d'agglomération :

* de la Colle Noire à Vigne Neuve

* de Tire Bœuf à la Lombardie