

Vu pour être annexé à la délibération du 9 avril 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fayence

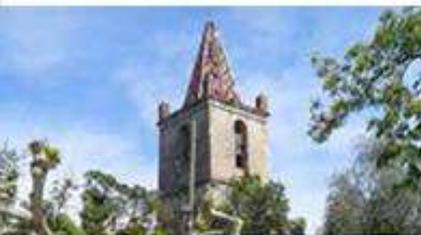
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

# SCoT

## du Pays de Fayence

# Schéma de Cohérence Territoriale

## Rapport de Présentation – Diagnostic Territorial





# SOMMAIRE



## SOMMAIRE

.....	1
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<b>LES ETAPES DU PROJET DE TERRITOIRE</b> .....	<b>9</b>
<b>LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DANS L'EST-VAR</b> .....	<b>11</b>
<b>UN TERRITOIRE CONTRASTE</b> .....	<b>14</b>
<b>UN TERRITOIRE A L'INTERFACE D'ENJEUX MULTIPLES</b> .....	<b>14</b>
 <b>VOLET 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE ET SON CONTENU</b> .....	 <b>17</b>
<b>1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)</b> .....	<b>19</b>
<b>2. LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME COMMERCIAL</b> .....	<b>21</b>
<b>3. LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>22</b>
<b>4. LA LOI MONTAGNE</b> .....	<b>23</b>
<b>5. DOCUMENTS QUE LE SCOT DOIT PRENDRE EN CONSIDÉRATION</b> .....	<b>23</b>
<b>6. LE CONTENU DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE</b> .....	<b>24</b>
 <b>VOLET 2 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	 <b>27</b>

<b>PARTIE 1. LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES DU PAYS DE FAYENCE</b> .....	<b>29</b>
--	-----------

<b>1.1. ÉVOLUTIONS ET DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES DU CANTON DE FAYENCE</b> .....	<b>30</b>
--	-----------

<b>1.2. DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ IMMOBILIER</b> .....	<b>38</b>
--	-----------

<b>1.3. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU PAYS DE FAYENCE ET SES DYNAMIQUES</b> .....	<b>51</b>
--	-----------

<b>PARTIE 2. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET ÉQUIPEMENTS</b> .....	<b>73</b>
---	-----------

<b>2.1 LA MOBILITÉ DANS LE PAYS DE FAYENCE</b> .....	<b>75</b>
--	-----------

<b>2.2 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES</b> .....	<b>82</b>
--	-----------

<b>2.3 UNE OFFRE TOURISTIQUE DE QUALITÉ</b> .....	<b>89</b>
---	-----------

<b>PARTIE 3. L'ANALYSE DES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DU PAYS DE FAYENCE</b> .....	<b>99</b>
--	-----------

<b>LES CARACTERISTIQUES DES ESPACES RESIDENTIELS RECENTS</b> .....	<b>101</b>
--	------------

<b>3.1 UN RICHE PATRIMOINE BÂTI, HISTORIQUE ET CULTUREL</b> ..	<b>111</b>
--	------------

<b>3.2 URBANISATION ET FORMES D'HABITAT RÉCENT</b> .....	<b>115</b>
--	------------

<b>3.3 OCCUPATION DU SOL ET CONSOMMATION FONCIÈRE</b> .....	<b>121</b>
---	------------

<b>VOLET 3. SYNTHÈSE DES ENJEUX</b> .....	<b>125</b>
---	------------

<b>1. LES ENJEUX IDENTIFIÉS</b> .....	<b>126</b>
---------------------------------------	------------

<b>2. LES PRINCIPAUX BESOINS IDENTIFIÉS .....</b>	<b>137</b>
<b>3. LES MARGES DE MANŒUVRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.....</b>	<b>143</b>
<b>4. VIVRE LE SCOT : LES ENJEUX DÉFINIS PAR LA CONCERTATION .....</b>	<b>144</b>

# PRÉAMBULE



## LES ETAPES DU PROJET DE TERRITOIRE

Le SCoT s'inscrit dans la continuité des démarches territoriales de la Communauté de Communes du Pays de Fayence :

- La Communauté de Communes a signé avec le Conseil Général du Var son Contrat de Territoire 2006-2008 dans lequel le SCoT devient le cadre privilégié de la réflexion au niveau local et d'intervention au niveau départemental ;
- Le périmètre du SCoT a été arrêté par le Préfet du Var le 23 décembre 2005, puis ré-arrêté pour intégration de Bagnols-en-Forêt au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- La délibération du 27 juin 2014 a prescrit l'élaboration du SCoT, faisant suite à une première délibération en date du 7 avril 2006.

### Les contributions à l'élaboration du projet de territoire

La première étape dans laquelle s'est engagée la Communauté de Communes a été celle de l'élaboration de son diagnostic territorial et de l'État Initial de l'Environnement du territoire.

Le CAUE du Var a été mandaté pour élaborer le diagnostic territorial du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fayence, parallèlement à l'intervention du bureau d'études Mosaïque Environnement.

En Septembre 2009, le bureau d'études CITADIA Conseil a été retenu pour accompagner les élus dans la construction de leur projet de territoire.

CITADIA Conseil a ainsi contribué, avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme De l'Aire Toulonnaise à la démarche d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le présent document constitue le diagnostic territorial du SCoT et rassemble les contributions de l'ensemble des quatre rédacteurs précités.

### Le SCoT intégrateur, un document organisateur du développement intercommunal

Un Schéma de Cohérence Territoriale, ou SCoT, est un **document de planification stratégique à l'échelle intercommunale** qui permet de mettre en cohérence, dans une perspective de développement durable, les politiques sectorielles d'un bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipements commerciaux et de préservation de l'environnement à l'horizon 15-20 ans. Ils ont été institués par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, confirmés dans leur pertinence par les lois Grenelle et ALUR.

Les Schémas de Cohérence Territoriale s'inscrivent dans les principes définis par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

### Le SCoT, un document concret et intégrateur

L'élaboration puis la mise en œuvre d'un SCoT ont des effets concrets en termes d'aménagements et d'urbanisme puisque le SCoT revêt un caractère opposable défini par les dispositions des codes de l'urbanisme et du commerce.

À ce titre, doivent être compatibles avec les SCoT :

- **Les documents de planification sectorielle** : - le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ;
- **Les documents d'urbanisme** : les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplaçant les POS, les cartes communales et plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui édictent les règles de constructibilité que doivent directement respecter les permis de construire ou d'aménager ;
  
- **Les opérations foncières et d'aménagement** :
  - les zones d'aménagement différé ;
  - les zones d'aménagement concerté ;
  - les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisation ;
  - la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant ;
- **La délimitation des périmètres d'intervention** concernant la protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, prévus dans l'article L. 143-1 du Code de l'Urbanisme ;
  
- **Les autorisations d'urbanisme commercial** prévues par les articles L. 752-1, L. 752-2 et L. 752-15 du code du commerce et l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientations du commerce et de l'artisanat. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel du 5 juin 2014, le Permis et l'autorisation d'urbanisme commercial sont fusionnés, l'acquisition du permis valant autorisation.
  
- **Les Déclarations d'Utilité Publique ou Déclaration de projet**, sous réserve de l'adaptation du SCoT, au titre de l'article L122-15 du Code de l'Urbanisme.

Article L.110

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

Article L.121-1 – écriture par la loi ALUR publiée le 24 mars 2014

*Les Schémas de Cohérence Territoriale [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre*

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) les besoins en matière de mobilité*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

## LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DANS L'EST-VAR

### Un territoire sous influence

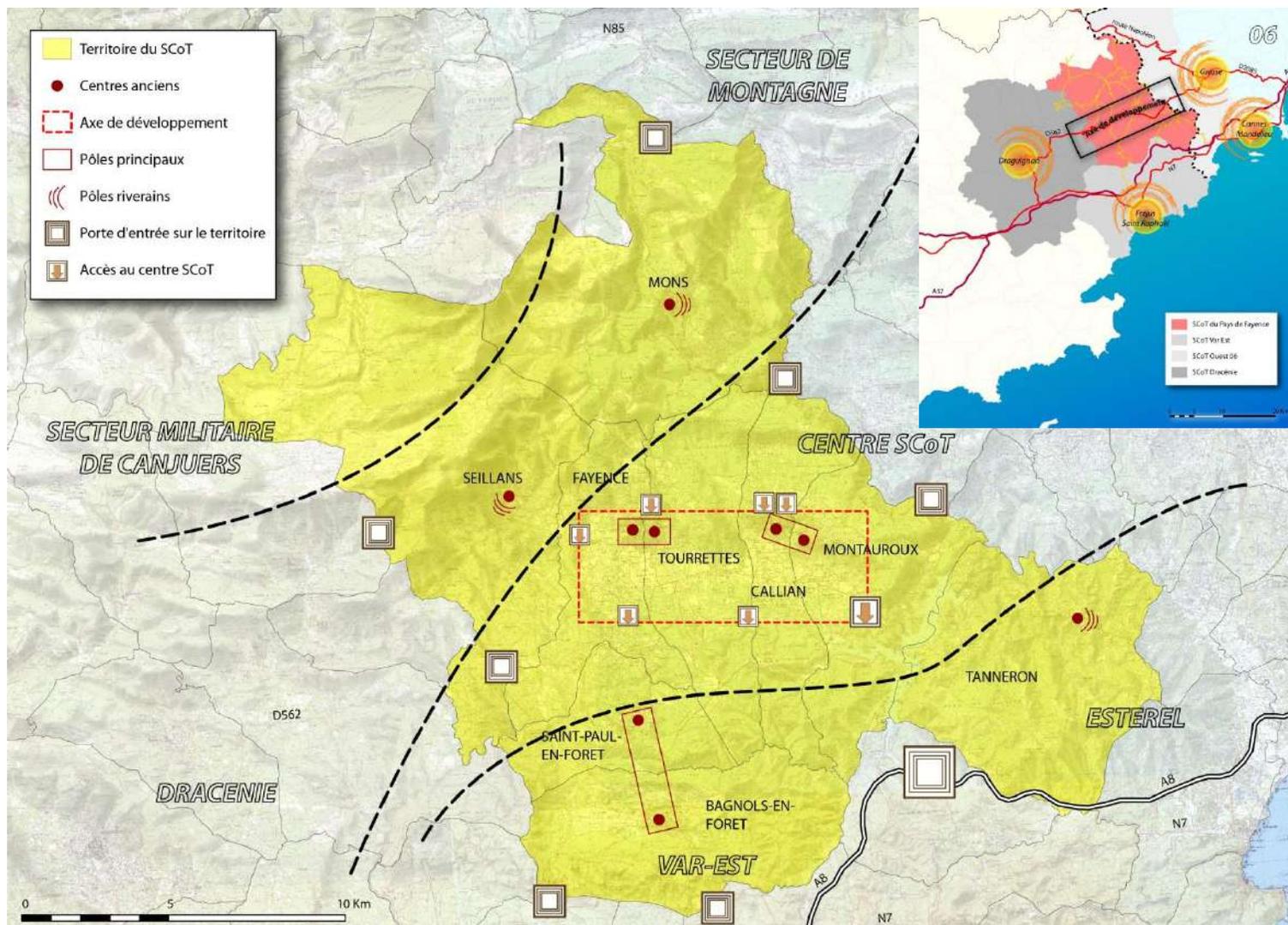
Territoire à dominante rurale, la Pays de Fayence s'inscrit à l'est du département comme un territoire d'arrière-pays à l'interface :

- du littoral varois (agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël) et des Préalpes (Canjuers, Préalpes de Grasse) pour l'axe nord-sud ;
- de la Dracénie et de l'arrondissement de Grasse pour l'axe est-ouest

Ce territoire d'arrière-pays est intégré dans un bassin de vie intégrant le Var-est et l'ouest des Alpes-Maritimes.

Le territoire compte 9 communes caractérisées par leur centre ancien formant des villages perchés et fonctionnant autour de la Plaine du Pays de Fayence.

Historiquement, la commune de Fayence représentait le pôle central, administratif et économique polarisant autour d'elle l'ensemble des autres communes.



Carte 1 – Positionnement et fonctionnement du Pays de Fayence (septembre 2014)

Le fonctionnement du territoire du Pays de Fayence a connu de profondes mutations du fait, notamment, de l'évolution des logiques de mobilités professionnelles et de la diffusion de l'urbanisation.

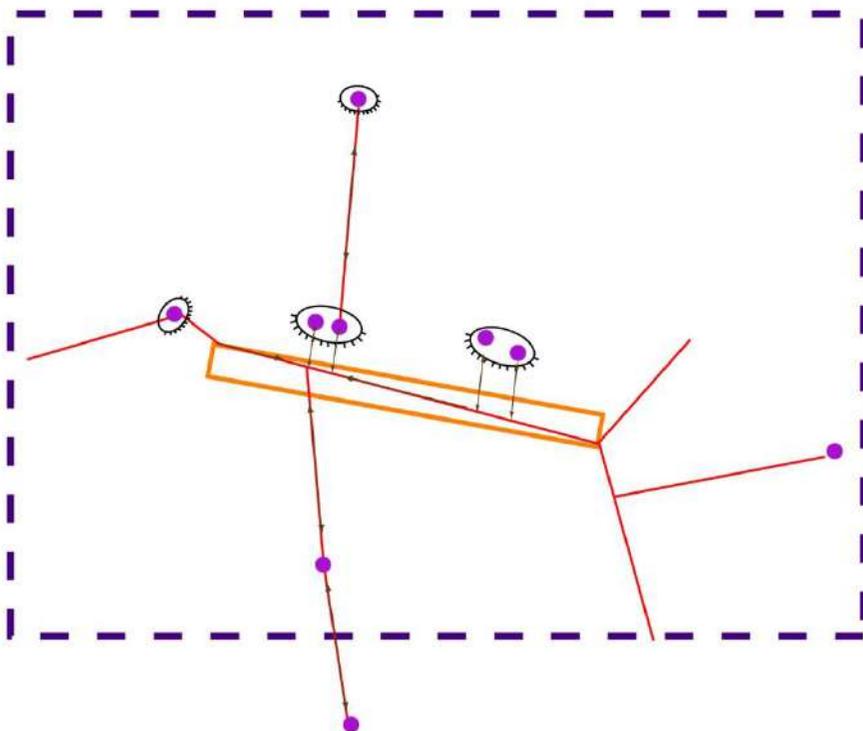
Le développement des pôles d'emplois de Sophia-Antipolis, Fréjus-Saint-Raphaël et Cannes-Mandelieu, l'envolée des prix des marchés immobiliers des principales agglomérations littorales et l'amélioration de l'accessibilité du Pays de Fayence (notamment depuis les Alpes-Maritimes avec la construction de l'Autoroute) ont provoqué l'installation de nombreux actifs résidant sur le Pays de Fayence et travaillant dans les pôles d'emplois voisins.

Cette déconnexion entre lieu de résidence et lieu de travail a entraîné :

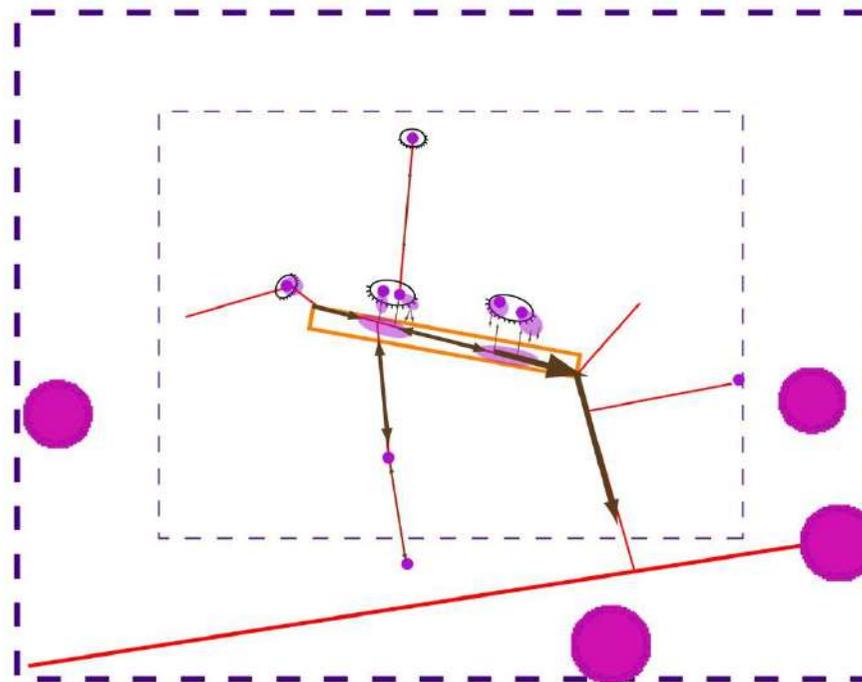
- un allongement des distances de déplacements particulièrement important ;
- une augmentation du nombre de déplacements domicile-travail, est-ouest notamment (vers les zones d'emplois de la plaine du Pays de Fayence et vers les pôles d'emplois des Alpes-Maritimes ou du Var).

C'est un véritable bouleversement des pratiques quotidiennes et des échelles de déplacements qui s'est opéré sur le Pays de Fayence.

*Des logiques de proximité*



*Une diffusion des déplacements*

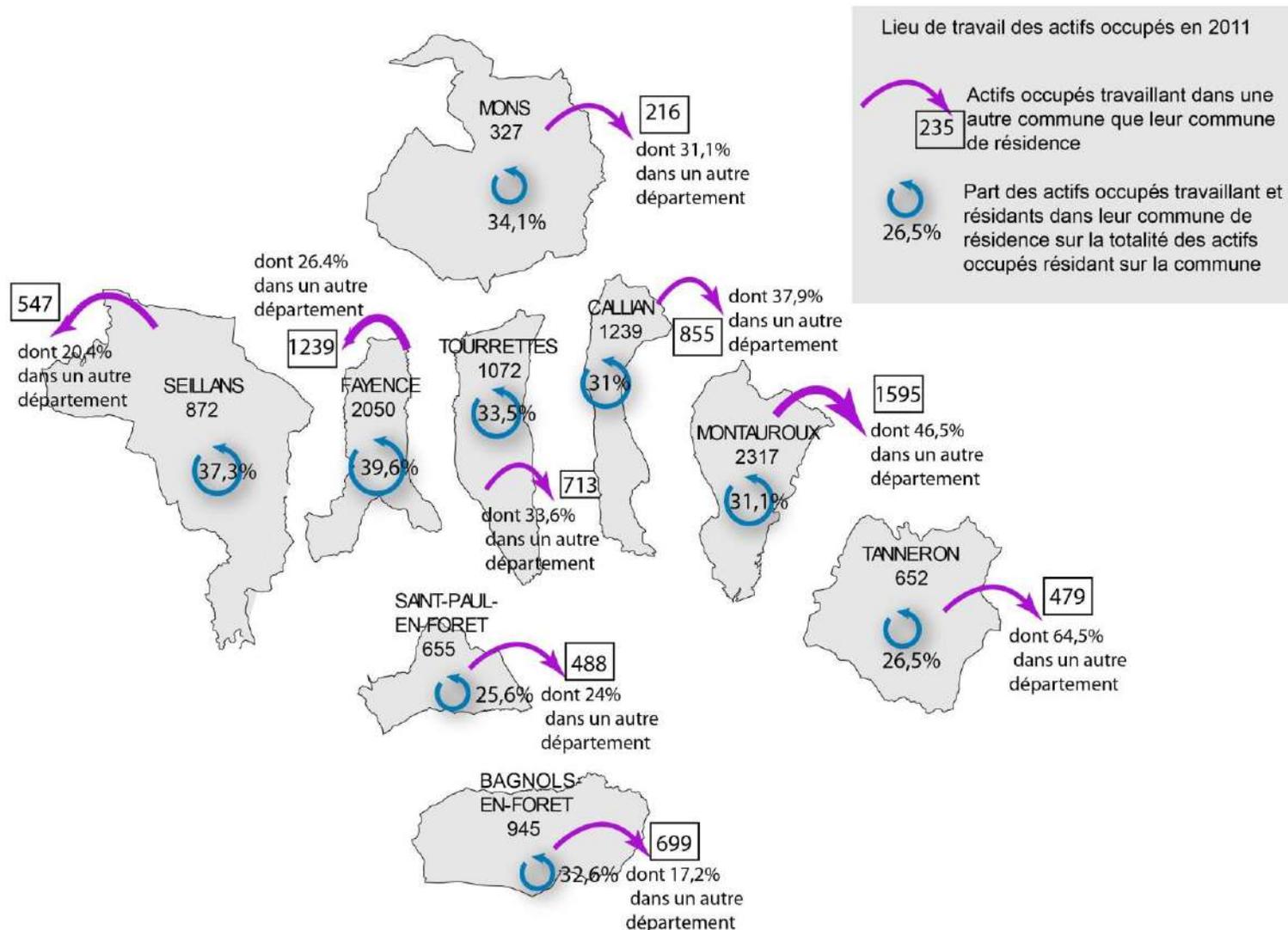


67,5 % des actifs occupés du Pays de Fayence travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence. Ce pourcentage dépasse même 70 % dans les communes du pourtour du territoire (Saint-Paul-en-Forêt, Bagnols-en-Forêt, Tanneron).

Parmi les actifs travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence, la part de ceux qui travaillent dans un autre département augmente à mesure que l'on se rapproche de l'autoroute et du département des Alpes-Maritimes (64,5 % à Tanneron et 46,5 % à Montauroux)

**Au total, près de 35 % des actifs occupés du Pays de Fayence travaillent en dehors du Var.**

Le département des Alpes-Maritimes constitue le principal pôle attractif, les bassins d'emplois de Cannes, Mandelieu et Sophia-Antipolis en particulier.



Carte 2 – Les déplacements domicile-travail du Pays de Fayence (février 2014)

## UN TERRITOIRE CONTRASTE

### Une attractivité non démentie, un nouveau dynamisme

Le Pays de Fayence se caractérise par une forte dominante rurale, héritage des activités agricoles traditionnelles (oléiculture, viticulture, pastoralisme) et des pratiques rurales encore présentes qui participent à la qualité du cadre de vie.

Les grands espaces naturels et le patrimoine bâti et architectural reconnu (villages perchés, architecture religieuse, patrimoine vernaculaire) confèrent au territoire une forte identité et une attractivité non démentie.

Cette attractivité et la proximité des bassins d'emplois littoraux a accentué le développement du territoire ces 50 dernières années et a été source de dynamisme.

Le Pays de Fayence a connu un quadruplement de la population lors de ces 50 dernières années et des taux de croissance très importants (+3,5 % entre 1975 et 1990, +1,91 % par an depuis 2006), correspondant à deux fois ceux du Var pour les mêmes périodes.

### Un développement subi, une banalisation du territoire

Cette croissance démographique exceptionnelle est due à un solde migratoire très positif, essentiellement issu des Alpes-Maritimes. Ce développement, plus subi que contrôlé, a induit un envol des prix du foncier, une grande consommation d'espaces (dans les secteurs les plus accessibles et notamment dans la plaine) et permis à une économie résidentielle de se développer, étant donné la forte dynamique de construction et les besoins croissants en services et commerces des nouveaux résidents.

## UN TERRITOIRE A L'INTERFACE D'ENJEUX MULTIPLES

### Une résidentialisation accrue depuis les années 1980

La croissance démographique du Pays de Fayence portée par l'arrivée de nombreux actifs a entraîné un développement de l'urbanisation particulièrement important et a favorisé le développement d'une économie résidentielle au détriment de l'économie agricole.

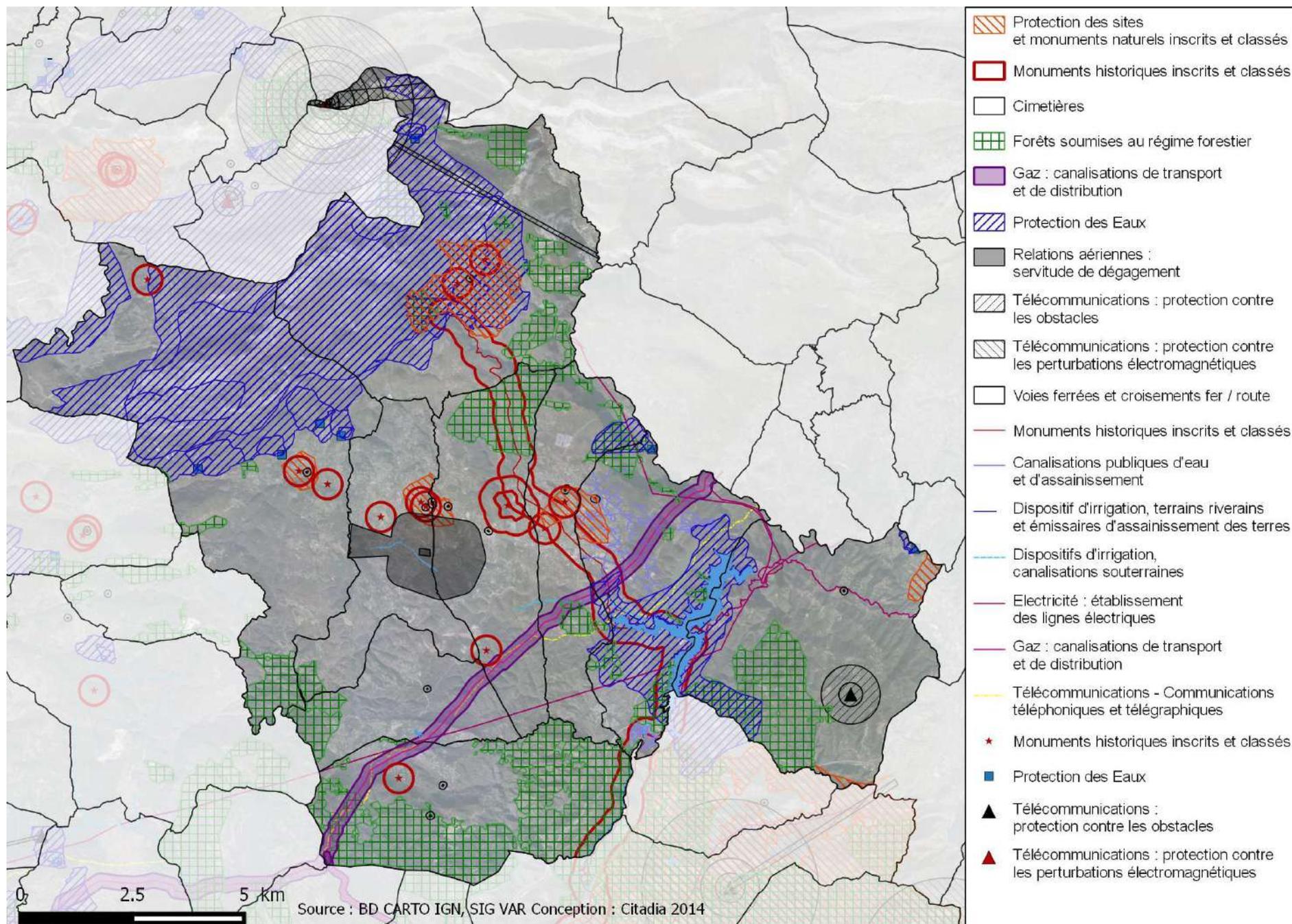
Le secteur de la construction, en particulier, a créé de nombreux emplois dont la pérennité est liée au maintien du dynamisme de la construction et des marchés immobiliers.

### Des mutations profondes à encadrer

Le SCoT devra ainsi répondre à plusieurs enjeux majeurs :

- répondre aux besoins multiples (en termes d'habitat, d'emploi, de développement des services et de mobilité) ;
- promouvoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces et plus respectueuses des espaces naturels et des paysages ;
- contribuer au développement conjoint des activités traditionnelles, des activités nouvelles créatrices de valeur ajoutée et des services associés aux besoins des nouveaux résidents ;
- maintenir la qualité des sites, des paysages et leur fonctionnalité écologique, potentiel indéniable pour le tourisme vert ;
- assurer la protection des ressources pour accueillir la population dans de bonnes conditions (accès à l'eau potable, qualité et performance de l'assainissement, planification énergétique et mobilité durable).

### CARTE 3 - UN TERRITOIRE SOUMIS A DE NOMBREUSES CONTRAINTES (décembre 2014)



(risques naturels développés dans la partie « état initial de l'environnement »)



# VOLET 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE ET SON CONTE- NU



## 1. LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)

Le 13 décembre 2000, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 instaure la création d'un nouveau document d'urbanisme supra communal : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Ce document s'inscrit dans la continuité de trois lois votées précédemment :

- la Loi de renforcement de la protection de l'environnement (Loi n°95-10 1 du 2 février 1995). Celle-ci instaure la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme ;
- la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (Loi n°99-553 du 25 juin 1999) ;
- la Loi relative à la simplification et au renforcement de la coopération intercommunale (Loi n°99-586 du 12 juillet 1999). Elle donne les moyens aux communes de se regrouper en Communautés de communes, en Communautés d'agglomération ou en Communautés urbaines selon différents seuils de population.

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, réaffirme le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale ainsi que les différentes possibilités de son élaboration.

Schémas de Cohérence Territoriale Article L 122-1

*« Les schémas de cohérence territoriale exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de*

*régulation du trafic automobile.*

*Pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable retenu, ils fixent, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Ils apprécient les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.*

*À ce titre, ils définissent notamment les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux, à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs, à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces, à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville et à la prévention des risques.*

*Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation.*

*Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Ils précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils peuvent, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.*

*Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipements de l'État, des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.*

*Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté*

*préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale tient compte de la charte de développement du pays.*

*Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et en précisent le contenu.*

*Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par le décret en Conseil d'État doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.*

*Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat. »*

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 modifie le contenu du Diagnostic du SCoT en y insérant une évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et en modifiant ainsi le Code de l'Urbanisme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale doit permettre et favoriser un aménagement de l'espace et du territoire de façon durable.

C'est un document dynamique et souple, pouvant ainsi être modifié tout au long de son existence (10 à 15 ans).

Les différents documents de planification élaborés par les collectivités territoriales sur un même territoire doivent être compatibles avec le SCoT.

Néanmoins, le SCoT ne fixe que les grandes prévisions, orientations et prescriptions au niveau du territoire intercommunal. Il n'impose pas et ne détermine pas les destinations générales des sols. La réalisation du SCoT du Pays de Fayence s'inscrit dans une démarche de Développement Du-

nable qui donne la parole aux élus et aux populations locales.

## 2. LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'URBANISME COMMERCIAL

### 2.1 Loi PINEL (loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux TPE)

Tout local commercial d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'équipement commercial.

Les critères d'aménagement du territoire et de développement durable succèdent aux critères de concurrence.

### 2.2 Évolutions liées à la Loi d'avenir, adoptée le 11 septembre 2014

Bien que supprimé par la loi ALUR, la possibilité d'instaurer un Document d'Aménagement Commercial (DAC, art. L 122-1-9) au sein des documents d'urbanisme, a été rétabli par la Loi d'avenir.

Actuellement, la communauté de communes du Pays de Fayence n'a pas établi de Document d'Aménagement Commercial.

*Les 4 catégories d'activités commerciales du rapport Charié*

<p><b>1<sup>er</sup> niveau</b></p> <p>Le commerce, l'artisanat et les services de proximité de fréquentation quotidienne</p>	
<p><b>2<sup>ème</sup> niveau</b></p> <p>Les points de vente d'utilité hebdomadaire (super et hyper marché d'agglomération)</p>	
<p><b>3<sup>ème</sup> niveau</b></p> <p>Établissements d'envergure départementale rayonnant sur au moins deux villes ou agglomérations</p>	
<p><b>4<sup>ème</sup> niveau</b></p> <p>Établissements d'envergure régionale</p>	

### 3. LES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES AU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1 Les SCoT et le Grenelle de l'Environnement : rappels réglementaires

Le Grenelle de l'Environnement :

- Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite Loi Grenelle I, adoptée le 23 juillet 2009 et promulguée le 3 Août 2009 ;
- La Loi Engagement National pour l'Environnement » dite Loi de Grenelle II du 12 juillet 2010.

**Le Grenelle de l'Environnement**, si il n'introduit pas de bouleversement philosophique en matière de planification territoriale, renforce néanmoins la prise en compte des problématiques et des objectifs à atteindre en matière de consommation d'espace, de continuités écologiques, de performances énergétiques et environnementales des constructions, de programmation et de réhabilitation de logements et d'aménagement commercial dans les conditions nouvelles héritées de la Loi de Modernisation de l'Économie...

**Le Grenelle de l'Environnement modifie la pratique de l'urbanisme en intégrant de manière systématique une approche environnementale des projets urbains, qui nécessitent d'investiguer de nouveaux champs d'expertises** (tels que l'énergie, l'écologie, la mobilité...) **en amont des projets opérationnels pour identifier clairement les sensibilités d'un territoire et pouvoir répondre par des projets intégrant des critères d'éco-conditionnalité** (respect du fonctionnement écologique du territoire, prise en compte accrue de la valeur économique des paysages, vulnérabilité énergétique, adaptation au changement climatique et mobilité durable renforcée pour réduire les inégalités territoriales et sociales).

#### 3.2 Les nouveaux outils du SCoT permettant de renforcer considérablement sa portée :

- Il arrête des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Il peut subordonner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à leur desserte par les transports collectifs, à l'obligation de performances énergétiques et environnementales, à des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques ;
- Il peut imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation l'utilisation de terrains situés en zones urbanisées et desservis par les équipements, à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, la réalisation d'une étude d'impact ;
- Dans des secteurs qu'il délimite, il peut déterminer la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction ;
- Précise les objectifs d'offre de nouveaux logements et de la politique de réhabilitation du parc de logements existant ;
- Il peut préciser les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés ;
- Il comprend un document d'aménagement commercial qui délimite les zones d'aménagement commercial.

#### 4. LA LOI MONTAGNE

Pour deux de ses communes, Seillans et Mons, le Pays de Fayence est soumis à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. Son objectif premier est de promouvoir une politique de développement d'aménagement et de protection des zones de montagne.

Les trois grands principes de protection instaurés sont les suivants :

- **La protection de l'agriculture** : l'article L145-3-I du Code de l'Urbanisme pose le principe de la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- **La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne** : l'article L145-3-II du Code de l'Urbanisme prévoit que les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard doivent être préservés ;
- **La maîtrise de l'urbanisation** : aux termes de l'article L 145-3-III du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des "groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations".

#### 5. DOCUMENTS QUE LE SCOT DOIT PRENDRE EN CONSIDÉRATION

##### Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

En 2006, le document adopté par le Conseil régional avait identifié 7 grands enjeux pour la Région PACA :

- Gérer l'attractivité du territoire tout en préservant le cadre de vie ;
- Concilier valorisation des espaces et protection de l'environnement ;
- Favoriser le développement économique dans une dynamique de développement durable ;
- Favoriser les transports publics et organiser la mobilité ;
- Accompagner le développement solidaire et favoriser les dynamiques d'innovation ;
- Maîtriser les conflits d'usage et la pression foncière ;
- Accompagner le renouvellement urbain.

Aujourd'hui le SRADDT devenu SRADDET est en cours de révision pour porter les ambitions de la région à 2030. En novembre 2018, sa finalisation était en cours avant sa transmission pour avis. Devenu document intégrateur, le SCoT du Pays de Fayence devra, si nécessaire, se conformer à ses objectifs une fois ce dernier approuvé.

La construction du SCoT du Pays de Fayence doit également prendre en compte :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- le document Territoire Risque Inondation (TRI) et le SLGRI qui en découle
- les SRCE et SRCAE...

Toute cette chaîne de compatibilité est exposée dans l'Évaluation Environnementale.

## 6. LE CONTENU DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Les éléments, les analyses et les données présentés dans ce document proviennent de différentes sources (INSEE, DDTM, Chambres consulaires, CAUE, Conseil Général, communes...). Tous les éléments sont référencés en fin de document.

Ce document d'urbanisme a pour objet la mise en forme du projet de développement, commun à l'ensemble des 9 communes de la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Il définit dans une optique de développement durable les stratégies de mise en œuvre des différentes politiques concernant l'habitat, le développement économique, les transports et déplacements, la protection de l'environnement, les services et équipements.

Le SCoT propose une vision globale du canton de Fayence et présente plusieurs documents définis par la Loi.

### 6.1 Le Rapport de Présentation

Il se compose de plusieurs documents :

- Le diagnostic du territoire est effectué "*au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services*";
- Le diagnostic de l'état initial de l'environnement ;
- L'articulation du Schéma de Cohérence Territorial avec les autres documents d'urbanisme ;
- Les incidences environnementales du projet sur le territoire ;
- Les perspectives d'orientations pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 6.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

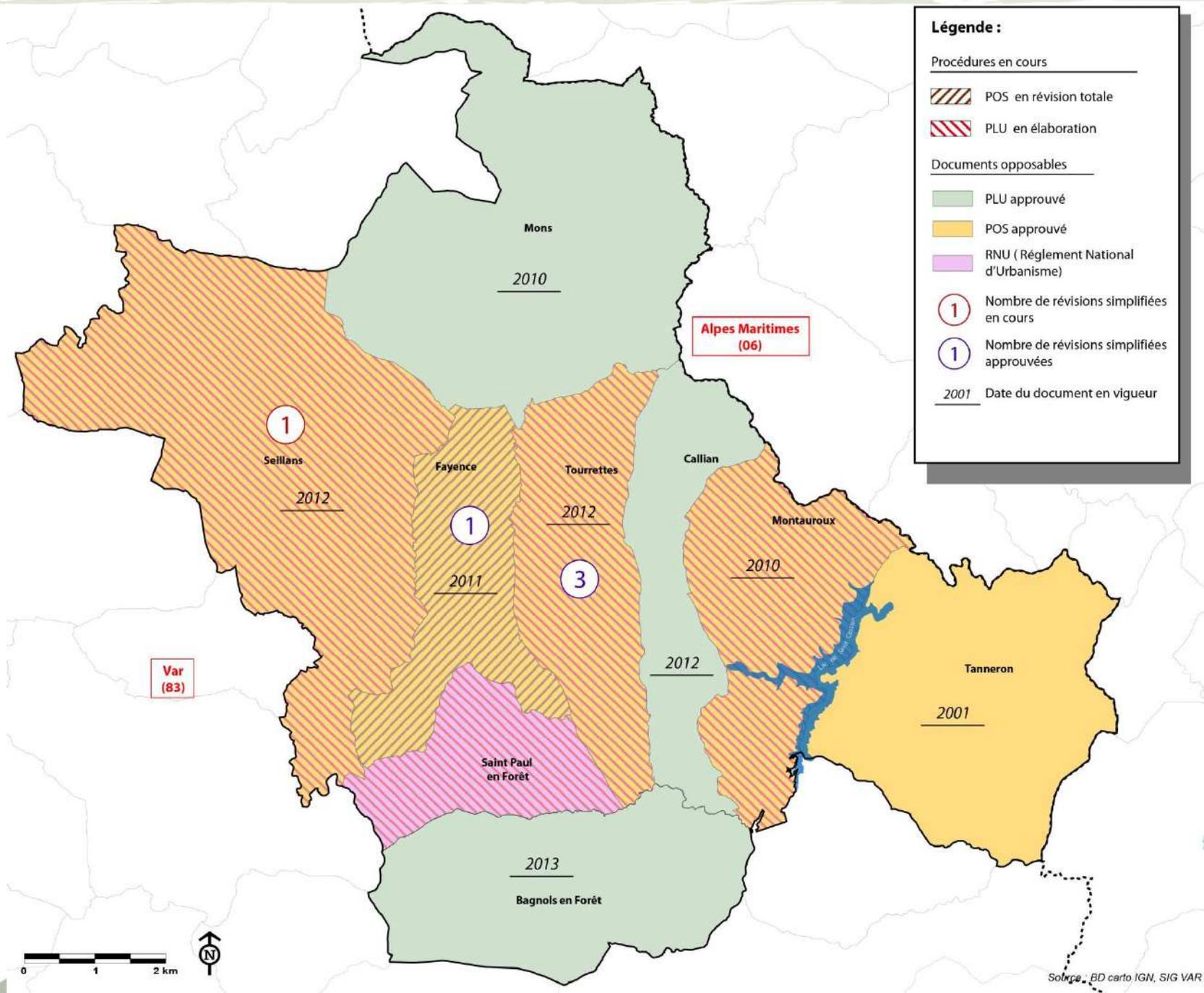
Le PADD présente le projet des volontés de développement partagé par les collectivités locales pour l'aménagement et la protection de l'environnement du territoire.

Il fixe « *les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques* ».

### 6.3 Le Document d'Orientations Générales et d'Objectifs (DOO)

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, le DOO doit présenter à l'aide de documents graphiques 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. Il définit les objectifs concernant notamment :

- 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 ;
- La protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains (modalités de protection et objectifs chiffrés) ;
- La politique des transports et de déplacements ;
- La politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale ;
- L'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces ;
- La protection et la mise en valeur des paysages, des entrées de villes et la prévention des risques. Ils déterminent "*les espaces et sites naturels, agricoles ou urbains à protéger et peuvent en définir la localisation ou la délimitation*" ;
- Les grands projets d'équipements et de services.



Carte 4 – État d'avancement des documents d'urbanisme communaux au 26 novembre 2014



# VOLET 2 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# **PARTIE 1. LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES DU PAYS DE FAYENCE**

## Repères

L'étude de l'économie de la Communauté de Communes du Pays de Fayence dans sa globalité : secteurs, dynamiques, emplois, ... est basée sur les définitions données par l'INSEE en 2011. **Ces données sont actualisées tous les ans au 1<sup>er</sup> août de l'année n+3 par rapport au recensement (données 2011 pour l'année 2014), elles ne valent comparaison que pour les 5 ans auparavant (ex : 2006-2011).** Toutes les données spécifiées issues de l'INSEE sont donc actualisables chaque année.

L'activité économique se divise en trois secteurs : le primaire, le secondaire et le tertiaire. **L'INSEE** donne des définitions précises de chacun des secteurs économiques.

### Le secteur primaire

Le secteur primaire regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements.

### Le secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction).

### Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale.

### La population active occupée :

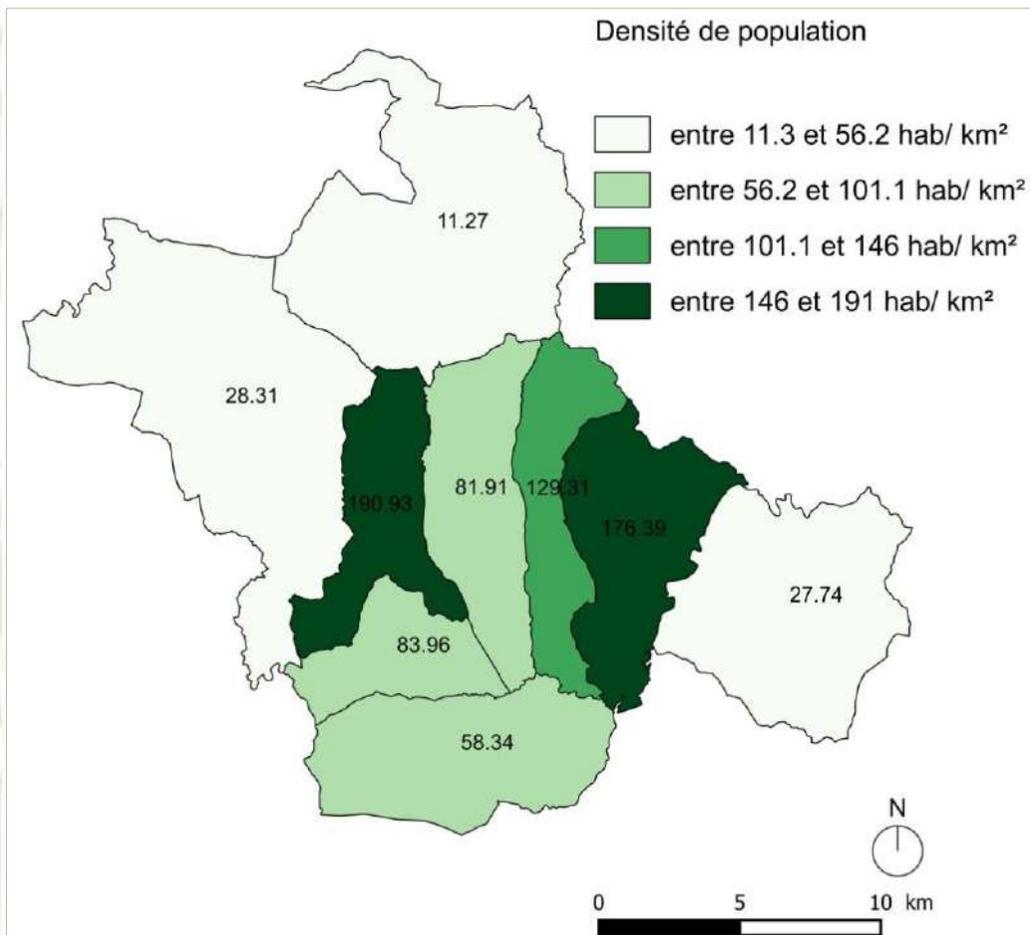
Elle comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel,
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération),
- être apprenti, stagiaire rémunéré,
- être militaire du contingent.

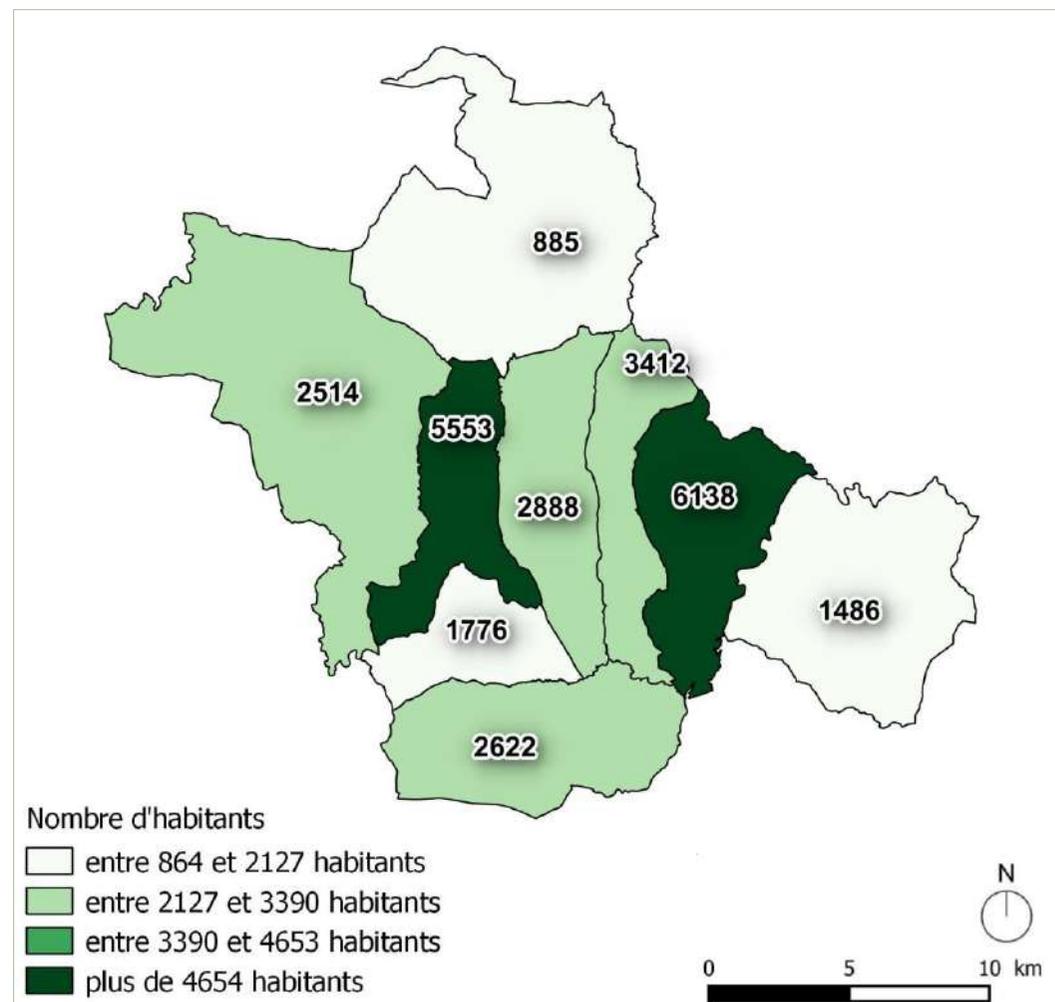
### La population active salariée :

Elle comprend les personnes actives salariées d'une entreprise ou d'une fonction publique.

## 1.1. ÉVOLUTIONS ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES DU CANTON DE FAYENCE



Carte 6 – Répartition de la densité de population (septembre 2014, Insee RP2011)



Carte 5 – Répartition du poids démographique (septembre 2014, Insee RP2011)

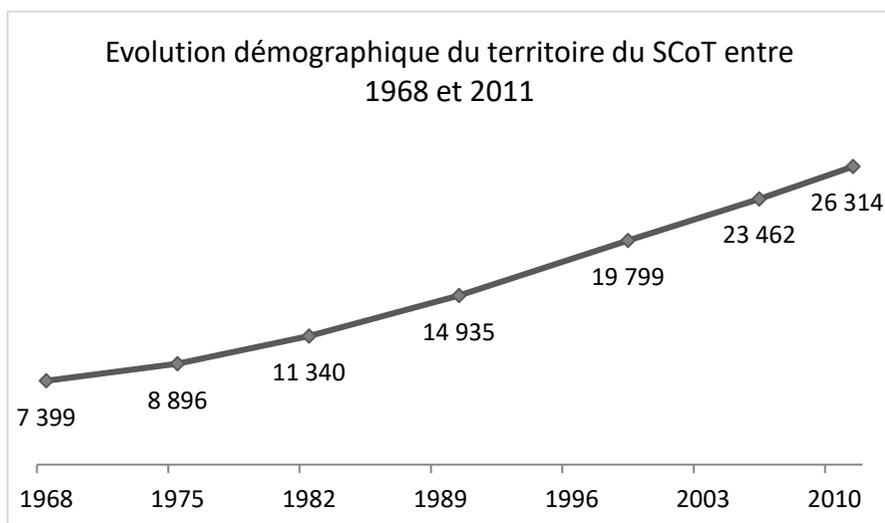
La Communauté de Communes du Pays de Fayence qui constitue la totalité du périmètre de SCoT compte, en 2011, 26 314 habitants.

### 1.1.1 Une croissance démographique constante portée par un solde migratoire important

→ Une croissance démographique constante depuis 1968, **la population a presque été multipliée par 4.**

Si la croissance démographique du Pays de Fayence ne se situe plus au niveau exceptionnel des années 1975 à 1990 (+ 3,5 % de taux de variation annuel) elle n'en demeure pas moins, avec un taux de variation annuel de 1,91 % entre 2006 et 2011, l'une des plus marquées du département.

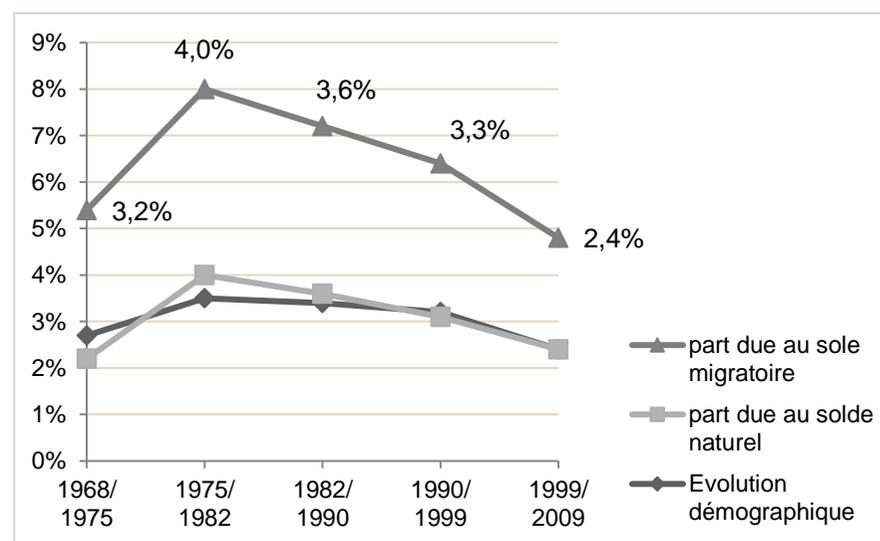
Entre 2006 et 2011 le territoire accueille ainsi environ 480 habitants supplémentaires par an.



Cette croissance se fonde sur l'attractivité du territoire (la croissance démographique est le fait d'un solde migratoire important) et sur son cadre de vie qui retient l'attention de futurs résidents secondaires autant que sur la tension sur les marchés immobiliers du Var et des Alpes-Maritimes voisines.

De nombreux ménages, travaillant dans des villes de l'ouest des Alpes-Maritimes, viennent s'installer dans le Pays de Fayence où les opportunités de construire ou d'acheter sont plus larges et où les coûts restent encore inférieurs à ceux pratiqués dans le département voisin.

	Taux d'accroissement annuel moyen (2006-2011)
BAGNOLS-EN-FORET	3,13%
CALLIAN	1,99%
FAYENCE	1,99%
MONS	0,57%
MONTAOUROUX	4,52%
SAINT-PAUL-EN-FORET	2,96%
SEILLANS	0,17%
TANNERON	0,15%
TOURRETTES	1,76%
CC du Pays de Fayence INSEE	1,91%



Carte 7 – Taux d'accroissement annuel de la population (septembre 2014, Insee RP2011)

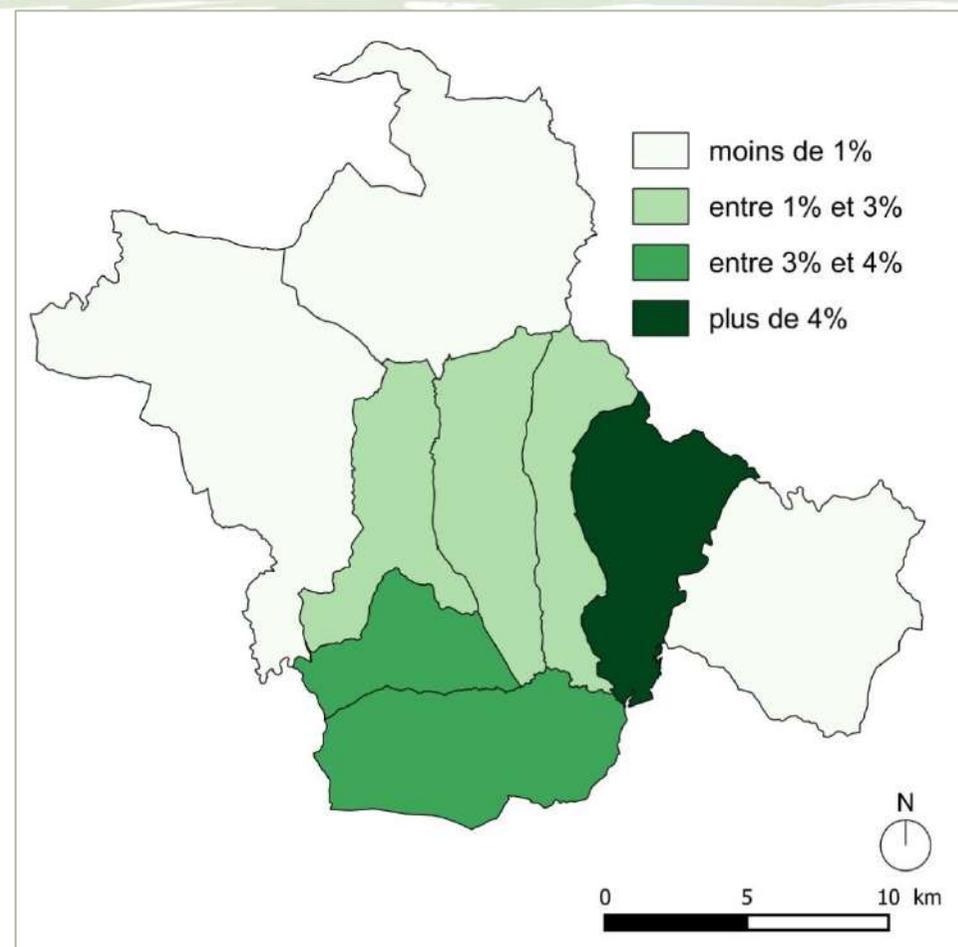
La population du canton de Fayence est en perpétuelle évolution avec l'arrivée de migrants qui représentent une part importante de sa population. La structure démographique, économique et sociale s'en trouve modifiée, car ces migrants ont de nouveaux besoins en matière de services et d'équipements. Un nouvel équilibre est ainsi indispensable à trouver pour le territoire afin de pouvoir absorber et intégrer ces nouvelles populations. Un choix politique en matière de logement doit être proposé pour la population qui connaît des modifications profondes.

Si la croissance démographique est très dynamique sur l'ensemble des communes du Pays de Fayence toutes les communes n'ont pas connu les mêmes dynamiques.

Deux dynamiques différentes se dégagent : le centre du territoire longeant la route départementale servant de pôle économique majeur qui bénéficie de la route départementale 562 et les communes plus éloignées qui ont leur propre dynamique de développement, rattachée à l'économie de la commune ou aux territoires économiques limitrophes extérieurs à la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Les communes du centre de la Communauté de Communes : Callian, Fayence, Montauroux et Tourrettes, situées le long de la route départementale 562, sont depuis longtemps les plus peuplées. Bien desservies, elles concentrent la majorité des services et de l'économie du territoire.

Les communes bordant le territoire : Mons, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans, Tanneron et Bagnols-en-Forêt, bénéficient, à divers degrés, de leur économie locale qui permet à une population importante de demeurer sur place mais aussi de la proximité des bassins économiques extérieurs et d'un cadre de vie agréable qui attirent une nouvelle population. Certaines d'entre elles enregistrent une véritable explosion démographique depuis 1999, comme par exemple Bagnols-en-Forêt ou Saint-Paul-en-Forêt (+3 % de taux de variation annuel).



Communes	Population en 1982	Taux de variation annuel moyen (1982-1990)	Population en 1990	Taux de variation annuel moyen (1990-1999)	Population en 1999	Taux de variation annuel moyen (1999-2006)	Population en 2006	Taux de variation annuel moyen (2006-2011)	Population en 2011
BAGNOLS-EN-FORET	889	4,6%	1274	3,0%	1669	3,7%	2146	3,1%	2503
CALLIAN	1449	2,4%	1790	3,5%	2447	2,9%	2979	2,0%	3287
FAYENCE	2652	3,1%	3502	2,2%	4250	1,7%	4790	2,0%	5285
MONS	291	5,2%	149	4,3%	671	3,3%	840	0,6%	864
MONTAUROUX	1997	3,7%	2773	4,2%	4019	2,4%	4743	4,5%	5916
SAINT-PAUL-EN-FORET	578	3,8%	812	3,8%	1139	3,7%	1470	3,0%	1701
SEILLANS	1609	1,2%	1793	1,9%	2116	2,3%	2489	0,2%	2510
TANNERON	808	4,1%	1157	1,4%	1309	1,5%	1453	0,2%	1464
TOURRETTES	1067	2,9%	1375	5,3%	2185	2,2%	2551	1,8%	2784
CC FAYENCE	11340	3,4%	14625	3,3%	19805	2,6%	23462	1,9%	26314

## 1.1.2 Une structure démographique en évolution

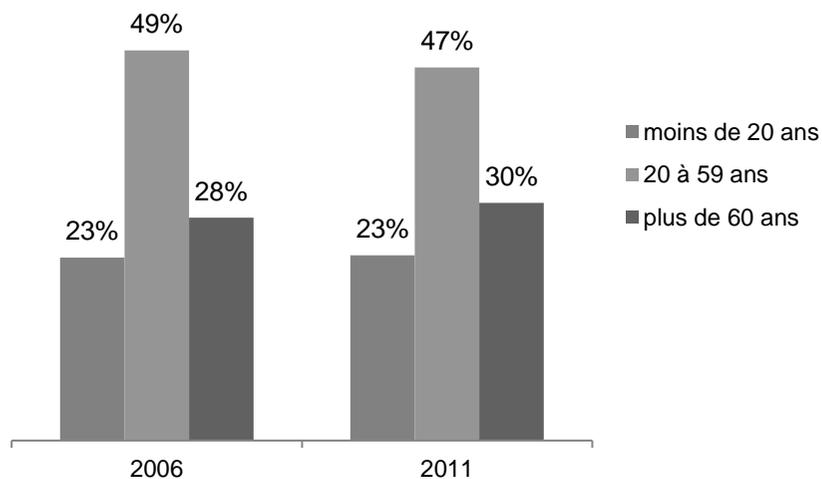
### Un léger vieillissement de la population

L'indice de jeunesse montre **un léger vieillissement de la population du Pays de Fayence**. Après un rajeunissement notable entre 1982 et 2006, l'indice perd 0,06 points ces cinq dernières années.

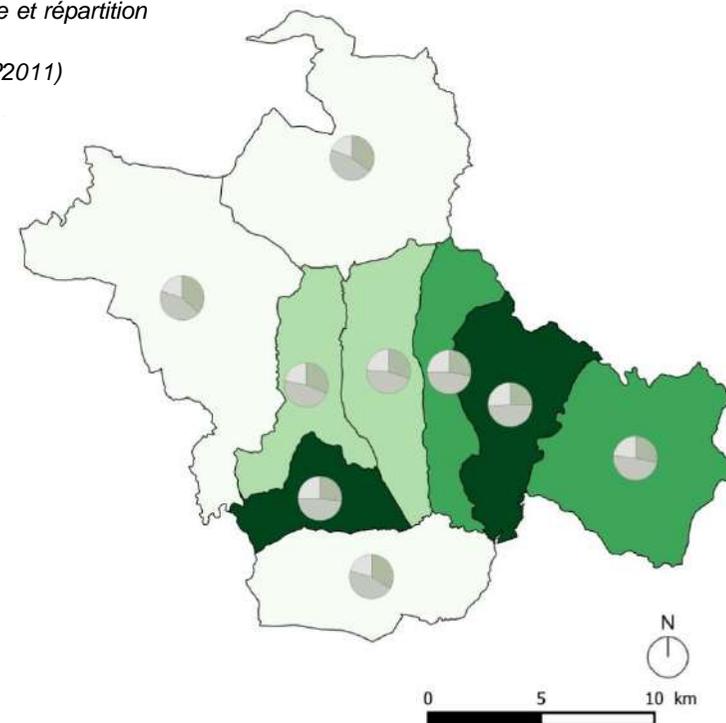
Parallèlement, la part des plus de 60 ans augmente fortement. Si elle ne représentait que 28 % de la population totale en 2006, elle représente en 2011 presque 30 %, soit une augmentation de plus de 1 260 personnes.

La tranche d'âge des 20-59 ans, baisse et représente 47 % de la population totale contre 49 % en 2006.

Évolution et répartition des classes d'âge entre 2006 et 2011



Carte 8 – Indice de jeunesse et répartition par classe d'âge (septembre 2014, INSEE RP2011)



	moins de 20 ans	%	20 à 59 ans	%	plus de 60 ans	%
1975	1749	<b>21%</b>	3738	<b>46%</b>	2706	<b>33%</b>
1982	2131	<b>20%</b>	4965	<b>48%</b>	3340	<b>32%</b>
1990	2891	<b>21%</b>	6408	<b>47%</b>	4375	<b>32%</b>
1999	4196	<b>23%</b>	8471	<b>47%</b>	5469	<b>30%</b>
2006	5003	<b>23%</b>	10356	<b>49%</b>	5957	<b>28%</b>
2011	6126	<b>23%</b>	12337	<b>47%</b>	7851	<b>30%</b>

Indice de jeunesse du Pays de Fayence en 2011

1975	0,65
1982	0,64
1990	0,66
1999	0,77
2006	0,84
2011	0,78

### 1.1.3 Une stabilité de la taille des ménages

La forte attractivité du territoire et l'évolution sociologique entraînent une modification importante de la structure démographique du Pays de Fayence.

En 2011 le Pays de Fayence compte 10 924 ménages, avec une moyenne de 2,4 personnes par ménage.

Cette taille moyenne est stable, elle a peu évolué depuis 1975 passant de 2,5 à 2,4 depuis 1982. Dans le Var la tendance générale montre une baisse du nombre moyen de personnes par ménage plus significative.

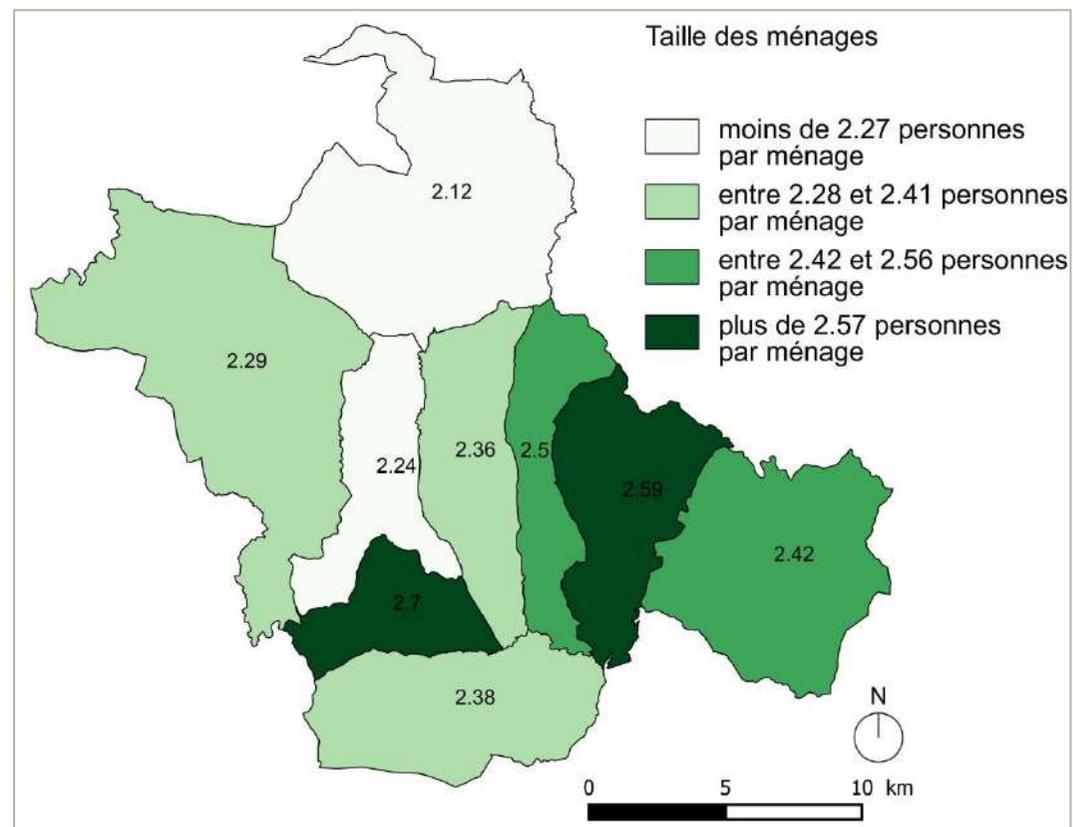
Outre l'augmentation globale du nombre des ménages (soit 1 193 ménages supplémentaires entre 2006 et 2011 représentant un accroissement de 11 % du nombre total) quelques changements peuvent être constatés dans leur structure même. Le nombre moyen de personnes par ménage reste très stable puisqu'il est identique en 2006 et 2011, soit 2,4.

L'augmentation du nombre de ménages est essentiellement constituée de « petits » ménages (ménages d'1 à 2 personnes) mais aussi de couples avec enfants représentant respectivement près de 63 % et 37 % de la population totale.

La taille des ménages reste stable et ne diminue pas, ce qui peut s'expliquer par un marché du logement qui répondrait aux besoins des familles ne pouvant se loger au cœur des pôles urbains et économiques.

Si les tailles de ménages entre les différentes communes ne diffèrent que de 0,7 points au maximum, certaines communes décohabitent nettement moins, c'est notamment le cas de Saint-Paul-en-Forêt, Montauroux, et Callian (respectivement 2,7, 2,6 et 2,5 personnes par ménages).

Inversement, Mons et Seillans ont des ménages plus réduits, respectivement 2,1 et 2,3 personnes par ménages.



Carte 9 – Taille des ménages (septembre 2014, INSEE RP2011)

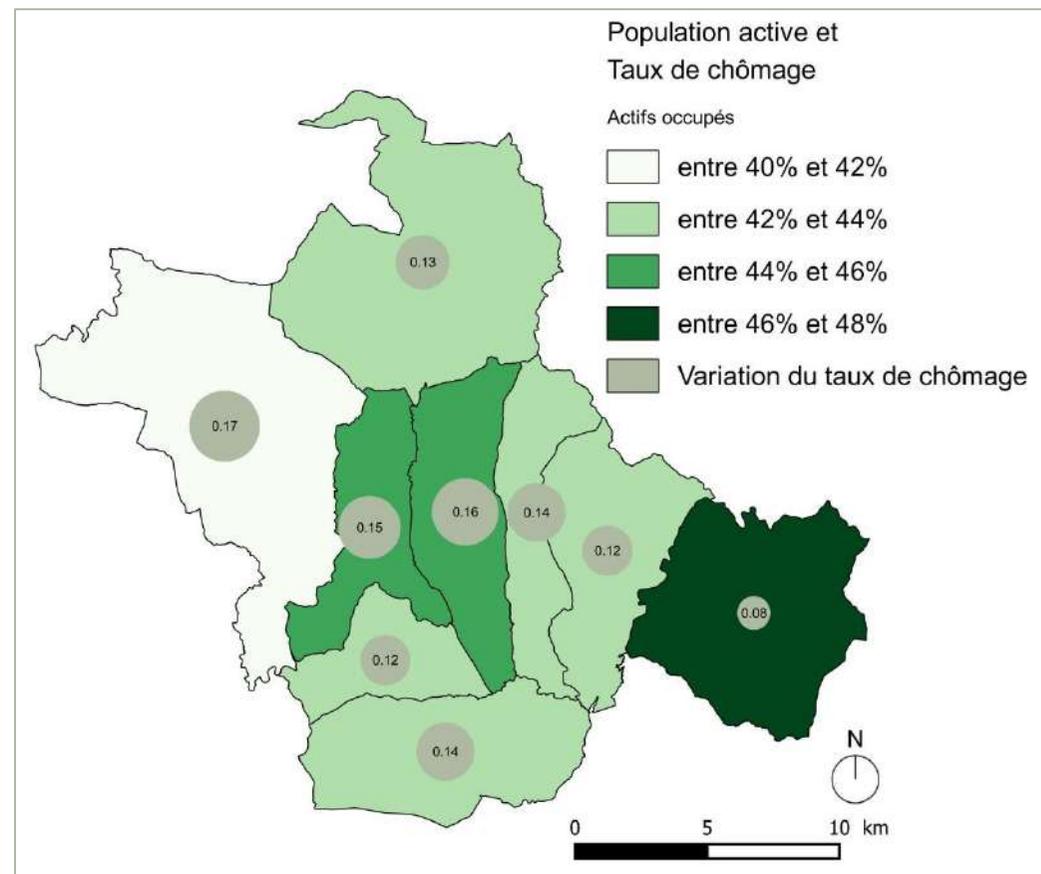
### 1.1.4 Un territoire porté et caractérisé par sa population active

La population active du canton de Fayence représentait 42 % de la population totale en 2006 et 43 % en 2011. Cette légère augmentation est liée non seulement au développement de l'emploi sur le territoire mais également à l'attractivité du Pays de Fayence pour les actifs travaillant dans les bassins d'emplois des Alpes-Maritimes et du littoral varois.

La croissance de l'emploi sur le Pays de Fayence et celle de la population active sont décorréliées du fait, notamment, que près de 77 % des actifs sur le Pays de Fayence travaillent en dehors de leur commune de résidence.

Cela occasionne ainsi de nombreux déplacements domicile-travail sur le Pays de Fayence, particulièrement en direction des Alpes-Maritimes mais également avec le bassin d'emploi de Fréjus-Saint-Raphaël.

	Population active en 2006	Population active en 2011	Taux de variation annuel de la population active entre 2006 et 2011
BAGNOLS-EN-FORET	886	786	-2,37%
CALLIAN	1247	1081	-2,82%
FAYENCE	2011	1760	-2,63%
MONS	377	263	-6,93%
MONTAUROUX	1986	2079	0,92%
SAINT-PAUL-EN-FORET	614	549	-2,24%
SEILLANS	985	720	-6,06%
TANNERON	654	522	-4,39%
TOURRETTES	1056	907	-2,99%
<b>CC FAYENCE</b>	<b>9817</b>	<b>8668</b>	<b>-2,46%</b>



Carte 10 – Population active et taux de chômage (septembre 2014, INSEE RP2011)

### a) La part des actifs dans la population des 15 ans et plus en augmentation

Le taux d'activité parmi les 15 ans et plus du Pays de Fayence en 2011 est avec 52,9 %, nettement inférieur à la moyenne de la France métropolitaine (57,6 %) mais est sensiblement la même que la moyenne du département du Var (53,2 %). La part importante des retraités explique en partie la relative faiblesse de ce taux d'activité.

La part des 15 ans ou plus ayant un diplôme supérieur au baccalauréat, avec 24,7 %, se situe entre les moyennes départementales et nationales (respectivement 23,1 % et 25,5 %).

	Taux d'activité 15 ans et plus	
	2006	2011
Pays de Fayence	51,8	52,9
Var	51,3	53,2
France	55,9	57,6

Comme la France et le département du Var, le Pays de Fayence voit son taux d'activité augmenter entre 2006 et 2011 et ce dans les mêmes proportions.

**Tableau de la population active par tranches d'âge en 2011** (Source: INSEE RP 2011)

Tranches d'âges	Population 15 - 64 ans	Nombre d'actifs	Taux d'activité	Actifs occupés	Taux d'actifs occupés
15 - 24 ans	2270	<b>1129</b>	49,7%	777	68,8%
25 - 54 ans	9675	<b>8668</b>	89,6%	7811	90,1%
plus de 55 ans	9490	<b>1547</b>	16,3%	1386	89,6%
Total	21434	<b>11345</b>	52,9%	<b>9974</b>	87,9%

### Le recul du chômage et des demandeurs d'emplois

Le taux de chômage a sensiblement augmenté entre 2006 et 2011, il est passé de 11,1 % en 2006 à 12,1 % en 2011. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale du Var qui est de 9,8 % en 2011. Ces éléments sont à relativiser du fait de la crise économique de 2008/2010.

Le développement de l'économie dans le Pays de Fayence et dans les bassins d'emplois voisins ne semble donc avoir compensé la baisse de l'emploi. Cependant, l'Union Économique du Pays de Fayence travaille actuellement sur une Mission Locale.

En 2014 le Pays de Fayence compte 1 286 demandeurs d'emploi de catégorie A, contre 1 182 en 2013 et 783 en 2006. Soit une augmentation de 64 % en 5 ans et de 8,8 % depuis 2013.

### Précarité - L'insertion dans le canton de Fayence

La plupart des bénéficiaires du RSA dans le canton de Fayence ont un taux d'ancienneté de 1 à 2 ans, sont âgés de 40 à 49 ans, sont des femmes vivant seules.

Au vu de ces caractéristiques et du marché de l'emploi dans le canton de Fayence, la Commission Locale d'Insertion a élaboré des axes d'interventions pour les domaines économiques suivants :

- Emploi : BTP (en coordination avec le GEIQ BTP de Fréjus/Draguignan)
- Hôtellerie/Restauration
- Formation : financements de parcours individuels sur promesse d'embauche pour finalisation d'un processus concret
- Services à la personne : garde d'enfants, plan APA, etc.

Le frein majeur à la réinsertion réside dans la faible mobilité des bénéficiaires dans un canton qui nécessite de se déplacer.

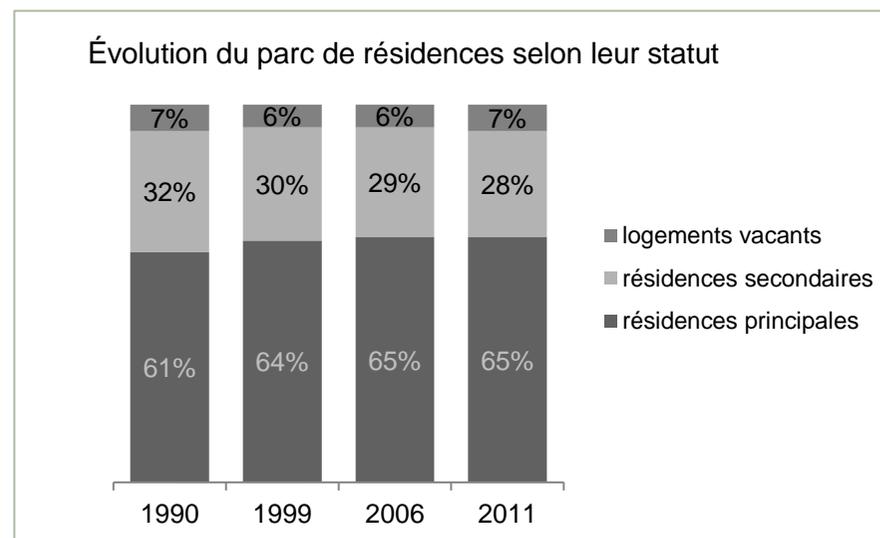
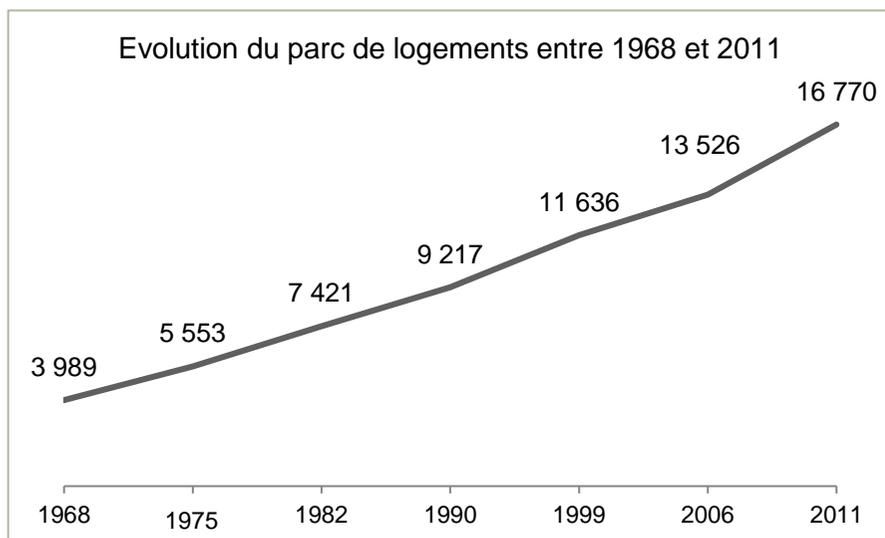
## 1.2. DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET MARCHÉ IMMOBILIER

### 1.2.1 Une croissance importante du parc de résidences principales et du parc de résidences secondaires

Entre 1968 et 2011, parallèlement à une croissance démographique très importante, le nombre de logements augmente très rapidement sur le canton de Fayence. Le parc total de logements a, en près de 40 ans, été multiplié par plus de 4. Cette évolution est la conséquence d'un double phénomène de croissance du parc de résidences principales mais également du parc de résidences secondaires.

Avec 10 900 unités, les résidences principales en 2011 constituent 65 % du parc total de logements.

Evolution des résidences selon leur statut				
	résidences principales	résidences secondaires	logements vacants	parc total
1990	61%	32%	7%	9217
1999	64%	30%	6%	11636
2006	65%	29%	6%	13526
2011	65%	28%	7%	16770

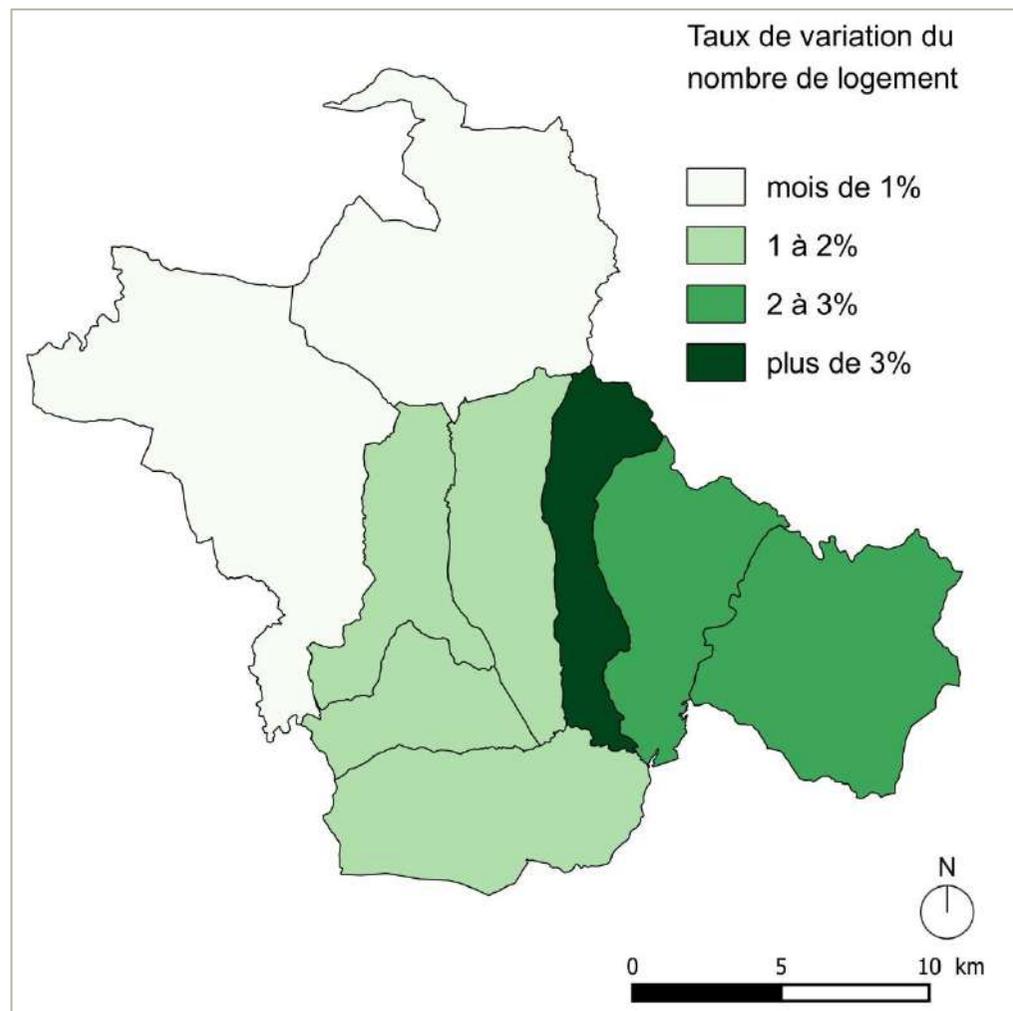


Bien que le nombre de résidences secondaires continue à progresser, leur part diminue légèrement depuis 1990 passant de 32 % du parc à 28 % en 2011. Le Pays de Fayence reste un territoire caractérisé par l'importance de son parc de résidences principales.

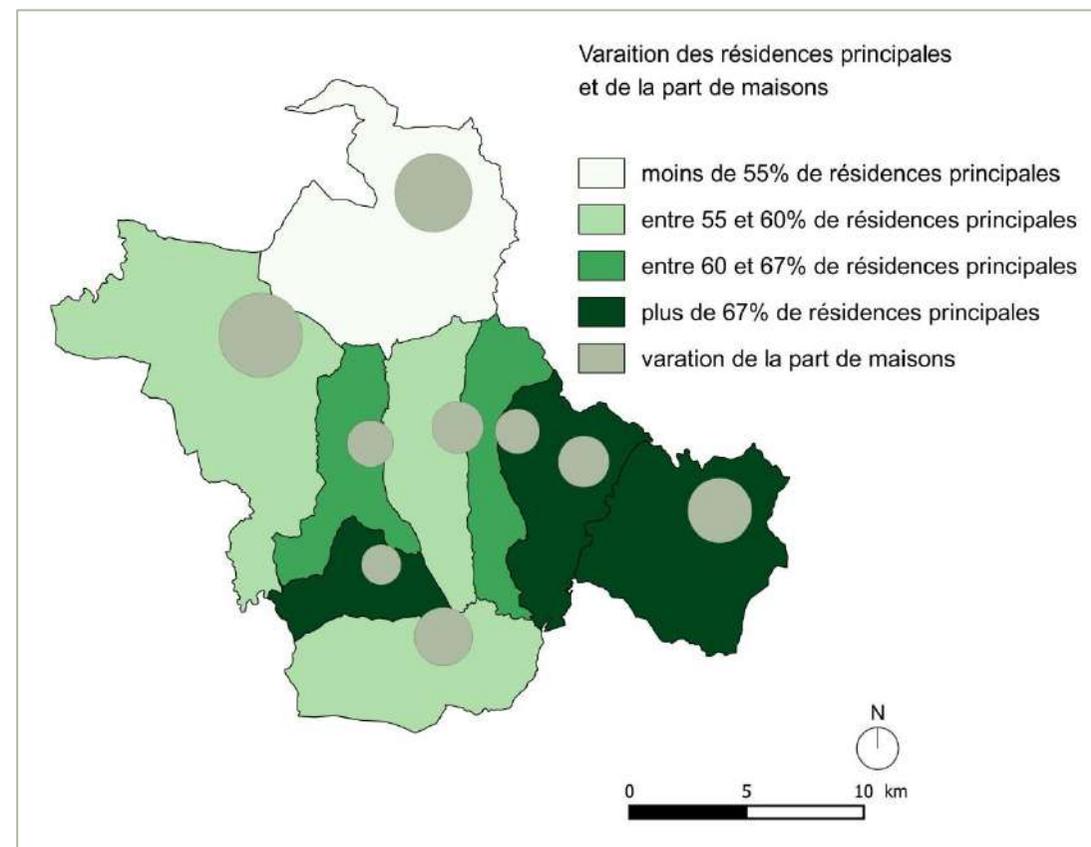
Parallèlement le nombre de résidences principales suit le schéma inverse, et augmente pour répondre aux besoins des nouveaux ménages. 78 % des constructions neuves sont des maisons individuelles ou individuelles groupées correspondant à la demande des ménages actifs qui viennent s'installer en territoire du Pays de Fayence.

Le canton de Fayence apparaît aujourd'hui comme touristique avec 28 % de résidences secondaires en 2011 mais aussi comme un territoire de plus en plus vécu tout au long de l'année par sa population, puisque ce pourcentage baisse régulièrement depuis les années 1990 pour se rapprocher (même s'il reste supérieur) de la moyenne départementale (27 %).

Avec 894 résidences secondaires en 2011, la commune de Fayence concentre à elle seule près de 20 % du parc de résidences secondaires du Pays de Fayence. Les communes possédant le moins de résidences secondaires étant celles de Tanneron (99) et de Saint-Paul-en-Forêt (220).



Carte 12 – Taux de variation du nombre de logements (septembre 2014, INSEE RP2011)



Carte 11 – Variation des résidences principales et de la part de maison (septembre 2014, INSEE RP2011)

### 1.2.2 Un parc de logements dominé par le logement individuel et la propriété

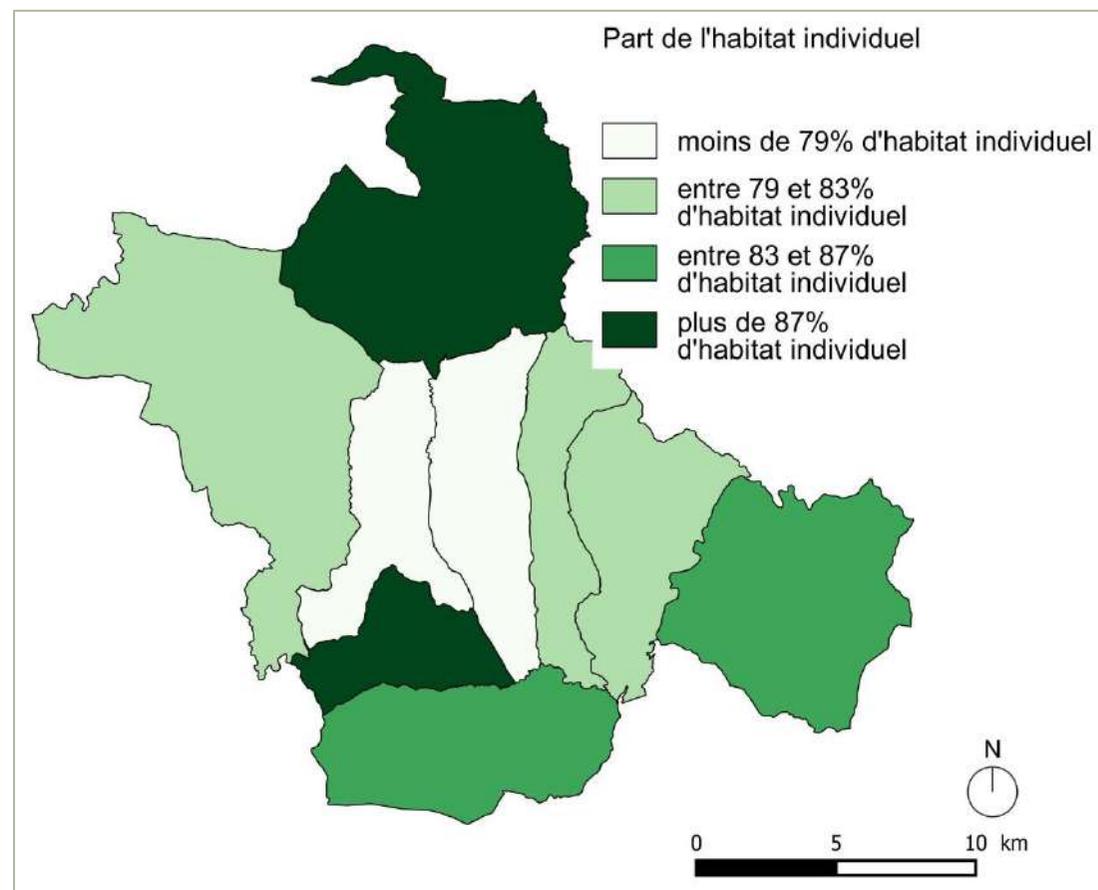
La part du logement individuel sur le canton de Fayence est plus élevée que celle du département du Var et de la région PACA. Elle est de 81 % pour le Pays de Fayence contre 56,2 % pour la France Métropolitaine, et 47,3 % pour le Var. La géographie, l'histoire et l'économie de ce territoire favorisent depuis longtemps l'habitat individuel. En effet, le pays de Fayence ne possède pas de grande agglomération et il est considéré par l'INSEE comme un territoire rural multipolarisé. De plus, les grands espaces et la qualité du paysage en font un territoire favorisant l'étalement urbain.

Les communes dont la part des logements individuels est la plus importante sont Mons, Saint-Paul-en-Forêt et Bagnols-en-Forêt. Ce sont aussi les communes historiquement les plus rurales et situées à la frontière du canton de Fayence. Les bourgs les mieux dotés en logements collectifs, restent Fayence et Tourrettes.

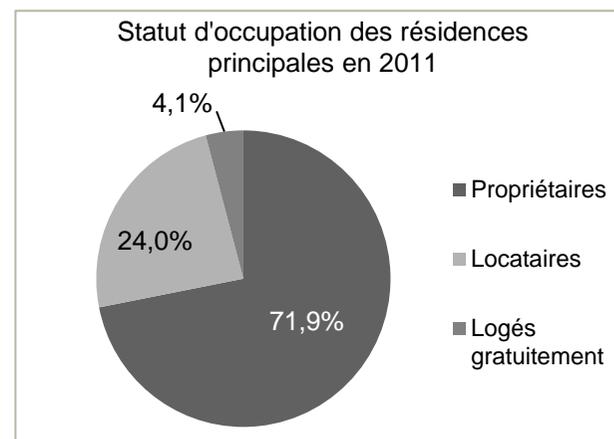
La part de propriétaires du Pays de Fayence est supérieure à celle observée dans le Var (72 % pour le Pays de Fayence contre 59 % dans le Var). Parallèlement, celle des locataires est inférieure (24 % contre 37,3 %).

Depuis 1990, la moyenne des personnes logées gratuitement ou autre diminue au profit des propriétaires et des locataires. Cette tendance se remarque sur l'ensemble de la région PACA.

La part des propriétaires est passée de près de 68 % en 1999 à près de 72 % en 2011.



Carte 13 – Part de l'habitat individuel (septembre 2014, INSEE RP2011)

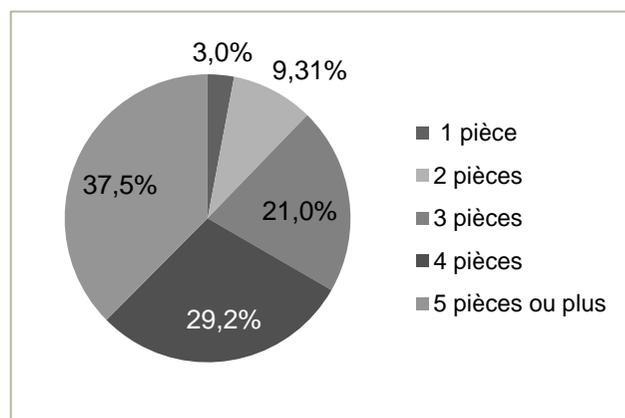


Le nombre moyen de pièces par logement (résidences principales) est particulièrement élevé sur le Pays de Fayence avec 4,2 pièces par logement en 2011 et reste comme le nombre de personnes par ménage relativement stable par rapport à 1999 (4 pièces par logement).

	Nombre moyen de pièces par résidence principale	
	1999	2011
<b>Pays de Fayence</b>	4,0	4,2
<b>Var</b>	3,6	3,7
<b>PACA</b>	3,5	3,6
<b>France</b>	3,9	4,0

Source : INSEE RP2011

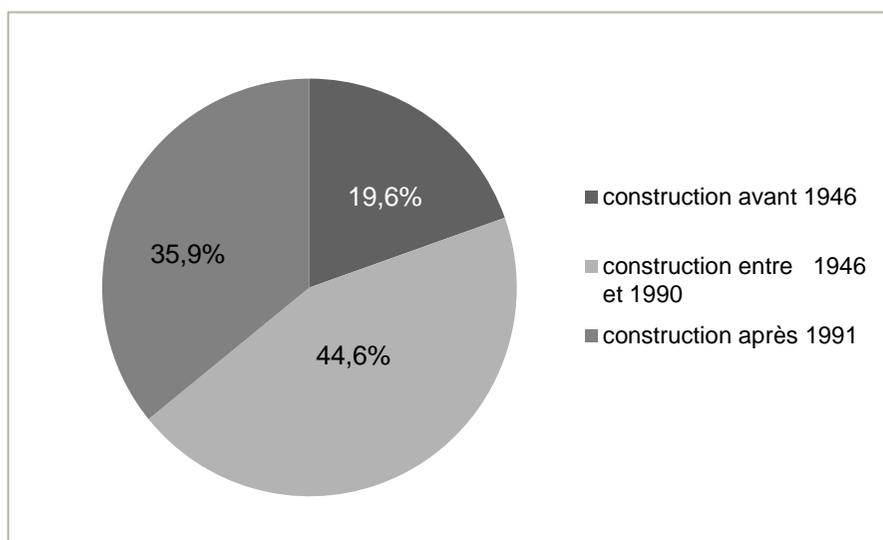
Le parc de logements est principalement constitué de logements intermédiaires ou de grands logements, 87.7 % du parc de logement est constitué de logements de plus de 3 pièces.



### 1.2.3 Un parc de logement relativement récent

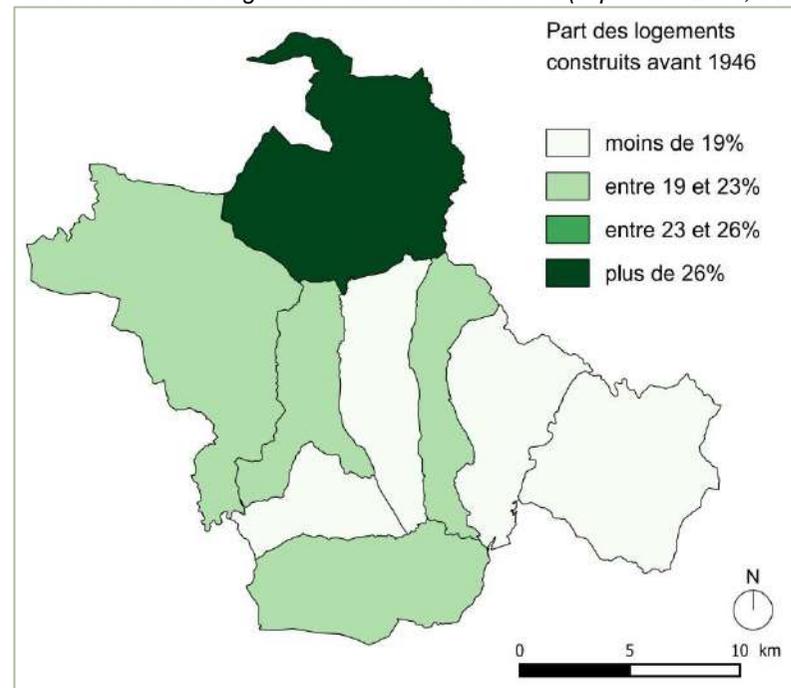
Les constructions anciennes (avant 1944) représentent 19,6 % des logements du canton de Fayence. La part la plus importante des constructions anciennes se trouve dans la commune de Mons, elles y constituent le noyau villageois.

Ancienneté des logements dans le pays de Fayence

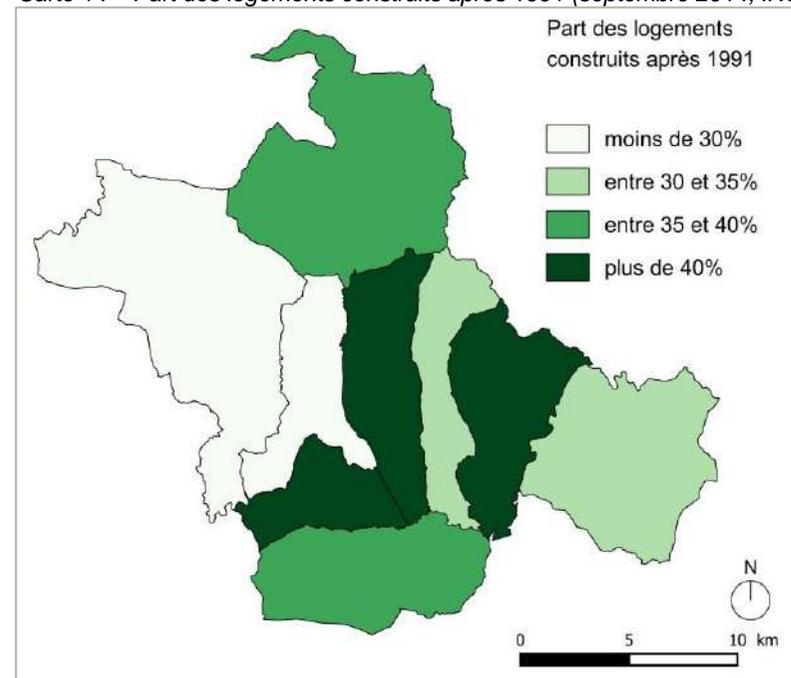


Les logements les plus récents, construits depuis 1991, représentent avec 35,9 % une part très importante du parc de logements du Pays de Fayence. Les logements les plus récents se situent sur les communes de Tourrettes, Saint-Paul-en-Forêt et Montauroux. Il s'agit principalement de maisons individuelles.

Carte 15 – Part des logements construits avant 1946 (septembre 2014, INSEE RP2011)



Carte 14 – Part des logements construits après 1991 (septembre 2014, INSEE RP2011)



#### 1.2.4 Un parc de logement social particulièrement réduit

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, les chiffres de la DDTM établissaient 257 logements sociaux sur un parc de résidences principales de près de 11 000 logements soit une **part très faible de 2,4 %**. Néanmoins on constate la volonté politique de créer des logements pour actifs dans de plusieurs communes du territoire comme Montauroux ou Fayence.

Les programmes de logements sociaux identifiés sont les suivants :

- Bagnols-en-Forêt :

1985 : 1 logement social communal individuel

1995 : 19 logements HLM collectifs

- Callian :

1983 : 2 logements sociaux communaux collectifs

NC : 7 logements conventionnés ANAH

- Fayence :

1986 : 2 logements sociaux communaux collectifs

1984 : 54 logements HLM collectifs

- Montauroux :

1988 : 24 logements HLM individuels et 16 HLM collectifs

- Seillans :

1969 : 48 logements HLM collectifs

1979 : 36 logements HLM collectifs

- Tanneron :

1988 : 7 logements individuels HLM

1987 : 6 logements HLM collectifs

1987 : 5 logements HLM individuels

1988 : 8 logements HLM individuels

- Tourrettes :

2006 : 24 logements HLM individuels

2001 : 1 logement social communal

1986 : 4 logements collectifs communaux

### 1.2.5 Le potentiel en renouvellement urbain dans le parc de logements

La vacance est l'un des indicateurs de mesure des tensions sur le marché de l'immobilier mais elle permet également d'évaluer le potentiel de remise sur le marché et de cibler les actions d'amélioration à engager.

L'absence d'une vacance minimum (vacance frictionnelle de l'ordre de 4 %) bloque la mobilité résidentielle des ménages et l'entretien du parc de logements. Au contraire, une vacance trop importante témoigne de problèmes structurels lourds dans ce parc.

Selon les fichiers fiscaux (fichier FILOCOM), un logement vacant est un logement inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, une définition susceptible de surestimer la vacance frictionnelle.

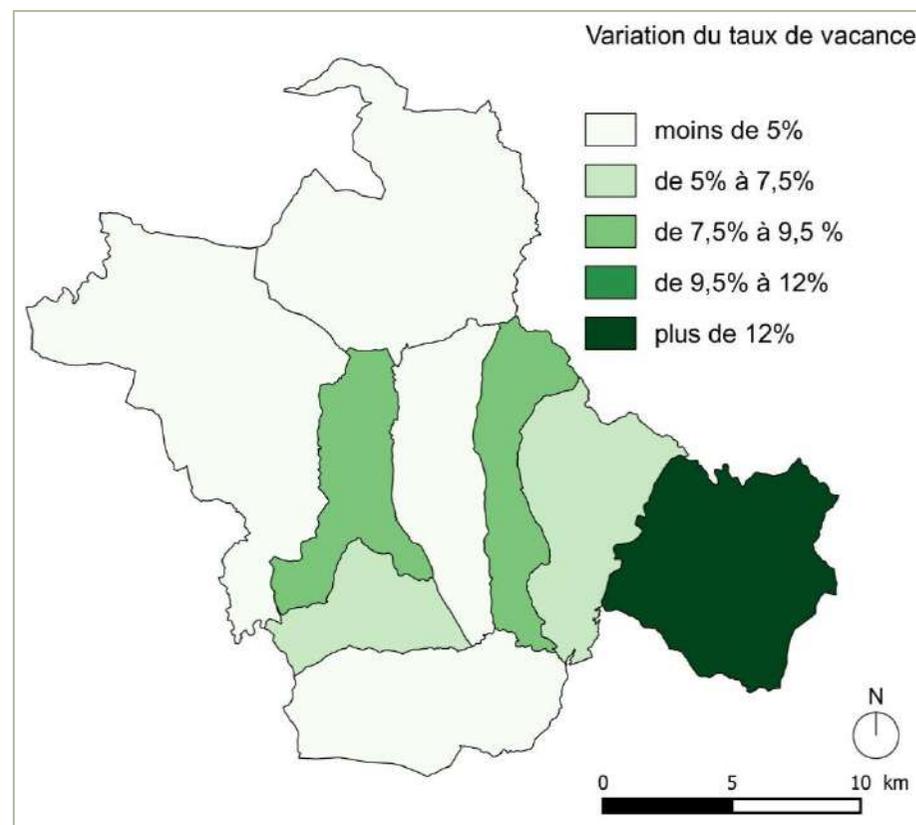
En 2011, la vacance dans le Var est estimée à 6 % du parc de logements, quand en 2013, le nombre de logements privés vacants, estimé par les fichiers FILOCOM, est de 1054. Cela représente 9,5 % de vacance dans par rapport au parc de logements de 2011, le Pays de Fayence subit donc une forte vacance.

	Parc privé vacant	Part de la vacance	Durée moyenne de la vacance (en année)
<b>CC du Pays de Fayence -</b>	<b>1054</b>	<b>9,5 %</b>	<b>1,37</b>
Bagnols-en-Forêt	127	12,1 %	2,24
Callian	81	6 %	1,33
Fayence	282	11,8 %	1,33
Mons	33	7,7 %	2,09
Montauroux	167	7,3 %	1,03
Saint-Paul-en-Forêt	35	5,4 %	1,2
Seillans	145	12,5 %	1,14
Tanneron	64	10,7 %	1,22
Tourrettes	120	10,3 %	1,23

La mobilisation du parc de logement vacant est un réservoir potentiel de résidences principales. La part du logement vacant dans les différentes communes du Pays de Fayence se situe dans les moyennes rencontrées sur d'autres territoires.

La part de la vacance incompressible est estimée couramment à environ 4 %. La part du logement mobilisable pourrait donc se situer autour de 2 %, soit un réservoir d'un peu moins de 30 logements.

D'après le fichier FILOCOM, les communes de Bagnols-en-Forêt, Seillans et Fayence possèdent une part plus importante de logements vacants par rapport à leur parc de logement privé.



Carte 16 – Variation du taux de vacance (septembre 2014, INSEE RP2011)

## Les constats de terrain et les dires des élus

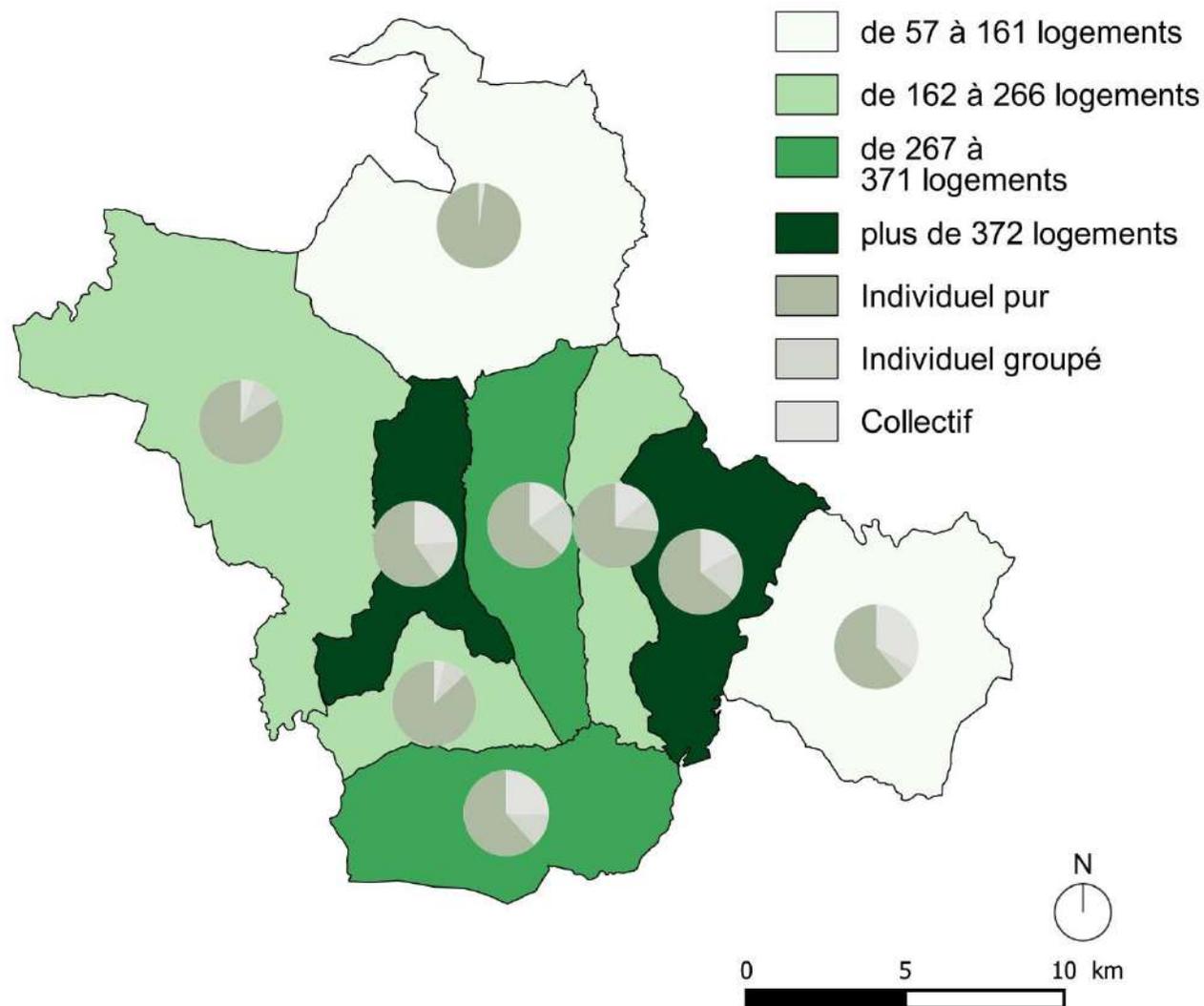
La plus grande part des logements vacants se situe vraisemblablement dans les centres anciens. Certains centres présentent en effet des logements vacants qui nécessitent des actions de réhabilitation.

La base de données FILOCOM recense plus de 1 300 personnes habitant dans un des 600 logements potentiellement indignes en 2011. Ceci représente 6,1 % du parc d'habitat (contre 5,9 % dans le Var).

Plusieurs communes ont d'ores et déjà engagées des actions de réhabilitation de leur centre, Tourrettes en est un exemple.

Les ateliers de concertation ont permis de mettre en lumière la volonté des habitants du Pays de Fayence de réhabiliter ces logements, voire les locaux commerciaux désertés, en logements accessibles aux jeunes ménages. Pour cela, une commission réhabilitation des centres anciens a été prévue.

Carte 17 – Nombre et typologie des logements construits entre 2003 et 2013  
(septembre 2014, INSEE RP2011)



### 1.2.5 Les dynamiques de la construction et le marché immobilier

Le marché de l'immobilier sur le Pays de Fayence a connu une inflation importante ces dix dernières années sous l'effet de l'inflation nationale et de l'attractivité importante du Pays de Fayence pour de nombreux actifs travaillant sur les bassins d'emplois limitrophes.

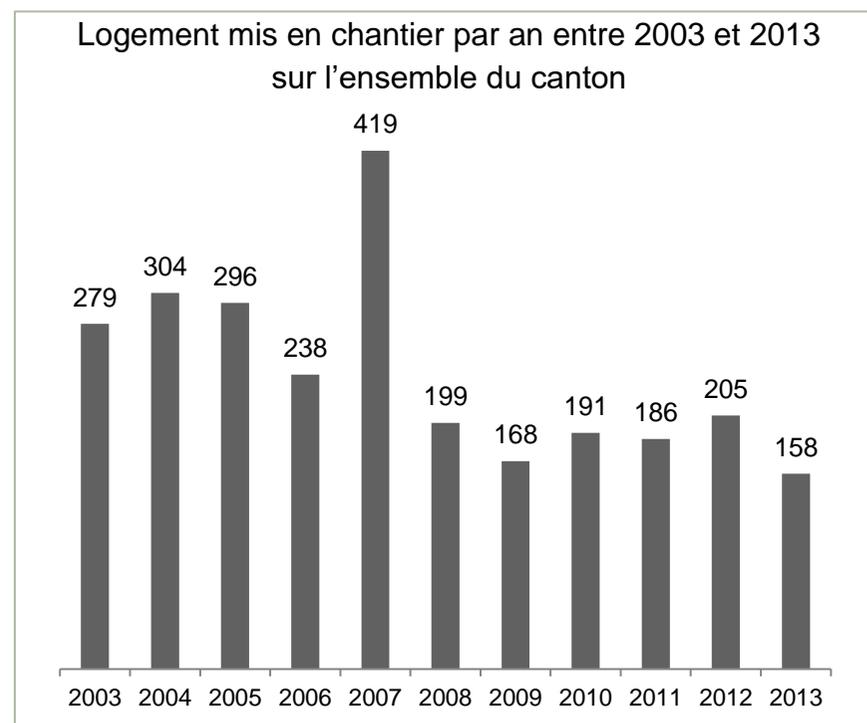
Cependant, une baisse généralisée de la construction a été constatée en 2008-2009 amorcée par la crise bancaire et financière.

La population locale se retrouve en concurrence sur le marché de l'immobilier avec les nouveaux arrivants (essentiellement en provenance de la région et de l'étranger) qui possèdent un pouvoir d'achat souvent plus important (cadres de Sophia Antipolis notamment et étrangers...). Ainsi les ménages les moins aisés se trouvent face à une double difficulté : la faiblesse d'une offre de logements sociaux ou intermédiaires (à la location notamment) et des niveaux de loyers ou d'acquisition élevés.

#### Un rythme de construction important porté par le logement individuel

Entre **1990 et 2007, 3937 mises en chantier** ont été enregistrées dans l'ensemble du territoire du Pays de Fayence, soit un volume annuel moyen de **230 logements/an** mais qui présente d'importantes variations d'une année sur l'autre. Les périodes 1992-1994 et 1996-1999 correspondent à des périodes de faible productivité, avec seulement 93 mises en chantier pour la plus mauvaise année. Le rythme de construction affiche une reprise à partir des années 2000, avec en 2001 un nombre de mises en chantier record de 395.

Entre **2007 et 2013, 1 526 mises en chantier** ont été enregistrées dans l'ensemble du territoire du Pays de Fayence, soit un volume annuel moyen de **250 logements/an**, mais qui présente d'importantes variations d'une année sur l'autre. Les années 2009 et 2013 correspondent à des périodes de faible productivité, avec seulement 168 et 158 mises en chantier. En revanche, 2007 compte le nombre record de 419 mises en chantier. Le rythme de construction affiche une reprise entre 2010 et 2012 avant de visiblement s'essouffler à nouveau.



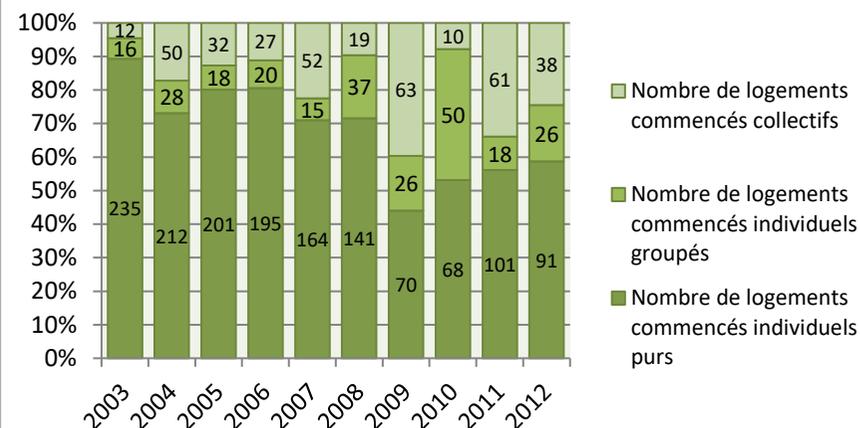
Les autorisations de construction de logements sont plus importantes sur les communes à proximité immédiates de la RD 562 que sur celles situées en périphérie. Montauroux, Fayence, Callian et Tourrettes, concentrent, en 10 ans, 64 % de la totalité des logements construits sur le territoire. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer ce phénomène : l'accès direct à la RD 562, la proximité des pôles d'emplois, le dynamisme économique des communes du centre du canton et la disponibilité des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme. La RD 562, qui traverse le pays de Fayence constituant l'axe principal de polarisation et de concentration de la construction de logements du territoire.

Le logement individuel représente plus de 85 % de la construction neuve.

Entre 2003 et 2013 la typologie de la construction est la suivante :

- Individuels purs : 61,1 %
- Individuels groupés : 15,9 %
- Collectifs : 17,2 %
- En résidence : 5,9 %

Répartition des constructions par type entre 2003 et 2012



**Limite de l'analyse du marché de l'immobilier : le stock de transaction est faible. Beaucoup de bases de données utilisées habituellement ne sont pas exploitables pour de nombreux champs du fait du secret statistique. Les analyses sont à pondérer du fait du faible nombre de transactions que peuvent engendrer de fortes variations d'une année sur l'autre**

## Le marché locatif

Le parc locatif du Pays de Fayence représente seulement 24% du parc de résidences principales (2 618 résidences principales en location) alors que la moyenne départementale est de 37,3%.

La moyenne départementale du niveau des loyers de marché est, avec 12 euros du m<sup>2</sup>, importante comparativement à d'autres départements, le Gard (10 €/m<sup>2</sup>), la Drôme (9 €/m<sup>2</sup>), le Vaucluse (10,5 €/m<sup>2</sup>) mais plus faible que celle du département voisin des Alpes-Maritimes (15 €/m<sup>2</sup>).  
*source : Clameur, niveau des marchés 2014.*

À l'échelle du département, le niveau des loyers de marché est nettement supérieur sur la bande littorale :

- Draguignan : 9,7 €/m<sup>2</sup>,
- Dracénoise : 10 €/m<sup>2</sup>,
- Brignoles : 10,6 €/m<sup>2</sup>,
- Le Pradet : 12,8 €/m<sup>2</sup>,
- Hyères : 13 €/m<sup>2</sup>,
- Fréjus : 12,2 €/m<sup>2</sup>,
- Saint-Raphaël : 13,8 €/m<sup>2</sup>,
- Six-Fours : 12,4€/m<sup>2</sup>.

Les données concernant le territoire du pays de sont liées à un nombre restreint de locations et sont donc à prendre avec prudence. Comme pour le secteur du marché de la vente, le fort contraste entre les prix de marché sur la Côte d'Azur et les territoires d'arrière-pays du Var, comme le Pays de Fayence ont pour conséquence une attractivité résidentielle forte du Pays de Fayence :

- Bagnols-en-Forêt : 11,8 €/m<sup>2</sup>,
- Callian : 11,1 €/m<sup>2</sup>,
- Fayence : 13,6 €/m<sup>2</sup>,
- Mons : 13,1 €/m<sup>2</sup>,
- Montauroux : 13,2 €/m<sup>2</sup>,
- Saint-Paul-en-Forêt : 13,1 €/m<sup>2</sup>,
- Seillans : 13,1 €/m<sup>2</sup>,
- Tanneron : 13,1 €/m<sup>2</sup>,
- Tourrettes : 15,6 €/m<sup>2</sup>,
- CC Pays de Fayence : 13,05 €/m<sup>2</sup>.

## Le marché de la Vente

Bien que la faiblesse des transactions invite à la plus grande prudence en matière d'interprétation des données, on peut toutefois dresser un portrait des acquéreurs sur le Pays de Fayence à partir du site des notaires de France (immoprix.com) recensant les transactions effectuées en de 2013 à 2014.

### Le marché de la Vente - Appartements anciens

	2000	2006	2008	2014
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	1 054 €	3 036 €	3 389 €	3 780 €

Moyenne France (hors Île-de-France) : 2 300 €/m<sup>2</sup>

Moyenne PACA : 3 080 €/m<sup>2</sup>

Source : immoprix 2014

### Le marché de la Vente - Appartements neufs

Prix moyen au m<sup>2</sup> = 4 000 €/m<sup>2</sup>

Moyenne France (hors Île-de-France) : 3 540 €/m<sup>2</sup>

Moyenne PACA : 3 980 €/m<sup>2</sup>

Source : immoprix 2014

### Le marché de la Vente - Maisons anciennes

	2000	2006	2008	2014
<b>Prix moyen</b>	192 757 €	388 688 €	445 452 €	350 500 €

Moyenne France (hors Île-de-France) : 159 000 €

Moyenne PACA : 290 000 euros

Source : immoprix 2014

### Le marché de la Vente – Terrains à bâtir

	2000	2006	2008	2014
<b>Prix moyen</b>	45 750 €	176 445 €	195 799 €	160 000 €

Moyenne France (hors Île-de-France) : 59 000 €

Moyenne PACA : 130 000 €

Source : immoprix 2014

### 1.3. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU PAYS DE FAYENCE ET SES DYNAMIQUES

L'économie du Pays de Fayence a longtemps été basée sur l'agriculture, la culture des plantes à parfum en particulier, et s'est progressivement diversifiée. Le développement économique s'est organisé principalement à partir :

- du développement du secteur du BTP, grâce à une croissance démographique particulièrement dynamique ;
- de l'installation de nombreuses entreprises à vocation commerciale ou de service le long de l'axe principal de desserte du Pays de Fayence, la RD562, qui connaît d'un trafic important ;
- du développement des activités de tourisme grâce, notamment, à deux équipements structurants (le centre de vol à voile de Fayence et le golf de Tourrettes) et le lac de St Cassien à usage de loisirs de « proximité ».

Le développement et la diversification économique a principalement bénéficié aux communes de Fayence, Montauroux, Callian et Tourrettes.

L'étude des bases économiques du Pays de Fayence montre que la base résidentielle constitue plus de 70 % de la richesse économique du Pays de Fayence.

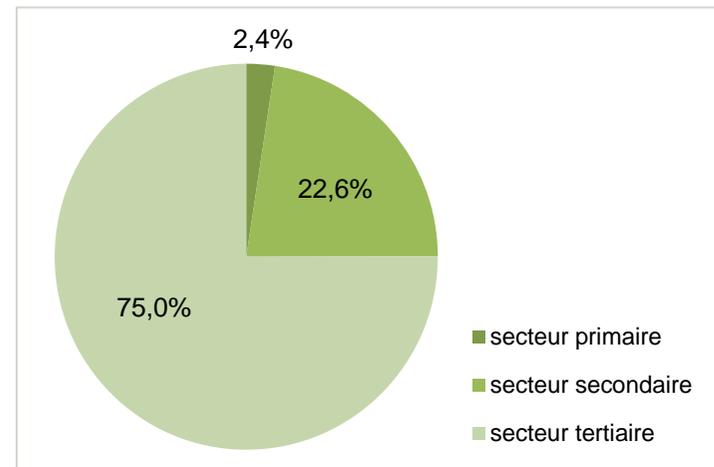
L'implantation des emplois sur le territoire de Fayence répond très largement à une logique « présenteielle » : c'est-à-dire que 76 % des emplois sont indissociables de la présence de la population à proximité. Cela recouvre les services aux particuliers, les commerces de détail, la construction, le tourisme...

Malgré une croissance importante de l'emploi, des créations d'entreprises nombreuses, le territoire reste caractérisé par un déficit d'emplois par rapport à sa population active. Une part importante des actifs du Pays de Fayence travaillent dans les bassins d'emplois les plus proches, Fréjus-Saint-Raphaël, Sophia Antipolis, Cannes-Mandelieu et dans une moindre mesure Draguignan.

#### 1.3.1 Le poids des différents secteurs de l'économie

Le classement des secteurs d'activités économiques employant le plus de personnes fait apparaître l'importance de secteurs typiquement résidentiels, répondant aux besoins de la population présente sur le territoire, tels que les bâtiments, le tourisme, les commerces et le secteur public.

Le poids de chaque secteur économique en emplois salariés dans le canton de Fayence en 2011



Le secteur primaire est prépondérant sur la commune de Tanneron où il représente 34,9 % de l'emploi (ce qui est en nette diminution, il était en 2006 de 44%) et près du tiers des entreprises implantées sur la commune. Cependant, en 2006, les entreprises du secteur primaire représentaient 50 % des entreprises présentes sur la commune.

Il conserve une importance non négligeable sur les communes de Mons et de Bagnols-en-Forêt où il représente respectivement 5,7 % et 5 % de l'emploi. Il s'agit des communes les plus rurales, ce sont aussi celles dont le paysage est le plus marqué par la culture et l'élevage.

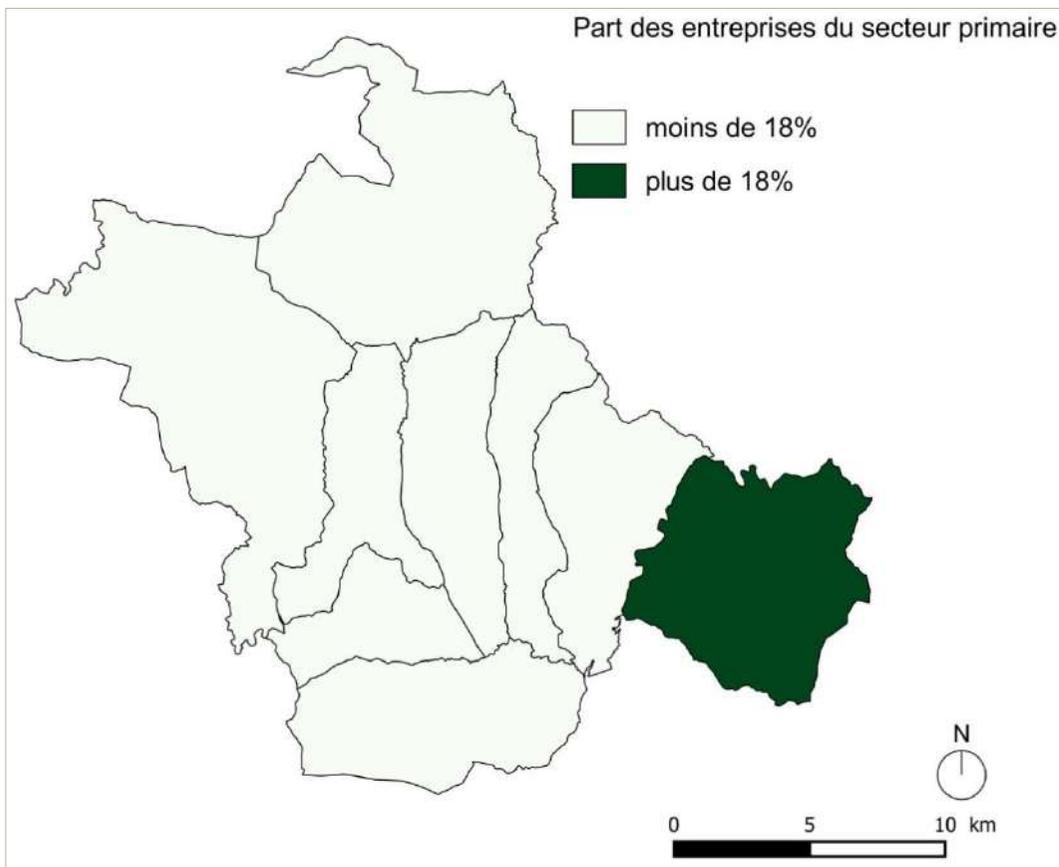
Les communes ayant le plus grand nombre d'entreprises dans les secteurs secondaires et tertiaires sont celles situées à proximité immédiate de la RD 562 (Callian, Fayence, Montauroux, Tourrettes, Seillans).

Ainsi, deux types d'économies se sont installés sur le canton de Fayence, avec une prédominance des secteurs secondaires et tertiaires pour les communes situées le long de l'axe routier 562 et une économie plus rurale (*primaire*) pour les communes qui ne sont pas traversées par la RD 562. Le canton de Fayence a vu sa structure économique se modifier en une décennie, entraînée aujourd'hui par les emplois de services au détriment de l'activité agricole pourtant très présente dans le paysage.

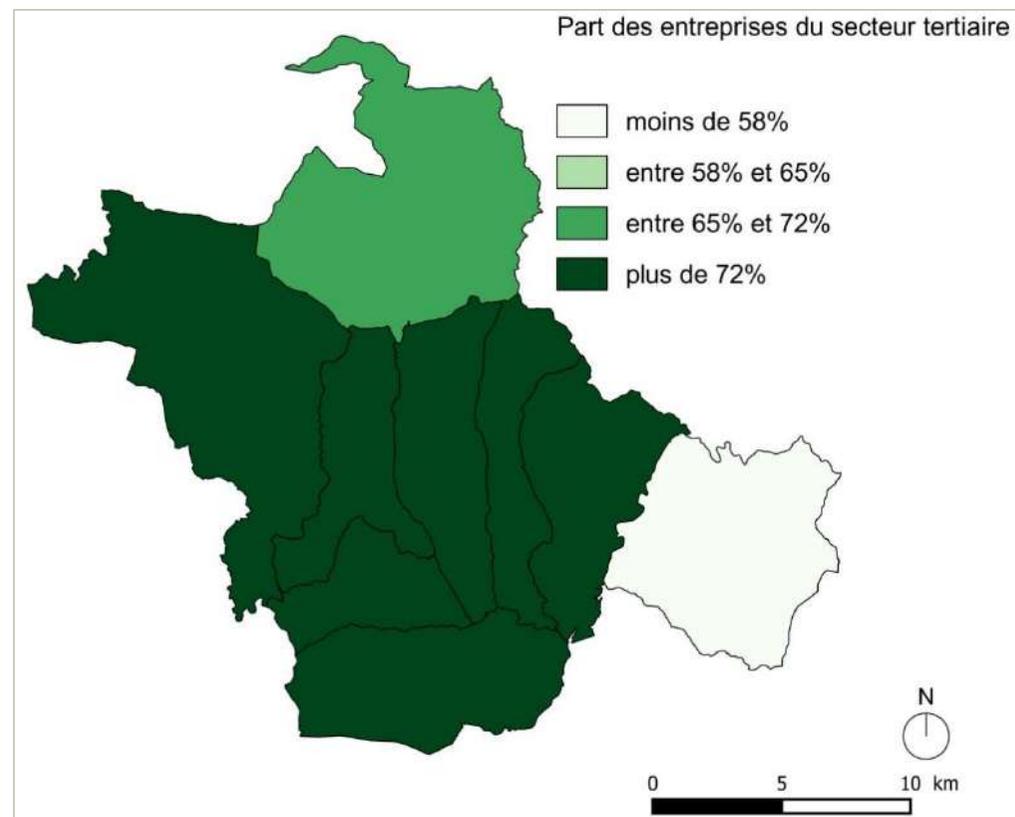
Nombre d'entreprises implantées par commune sur le canton de Fayence

	entreprises du secteur primaire en 2010	entreprises du secteur secondaire en 2013	entreprises du secteur tertiaire en 2013
Bagnols-en-Forêt	17	50	146
Callian	39	90	341
Fayence	22	133	419
Mons	21	23	61
Montauroux	17	196	568
Saint-Paul-en-Forêt	7	45	100
Seillans	24	64	195
Tanneron	51	28	80
Tourrettes	26	102	380
<b>CC PAYS DE FAYENCE</b>	<b>224</b>	<b>731</b>	<b>2290</b>

Source : Insee, RP2011 Agreste, Recensements agricoles



Carte 18 – La part du secteur primaire parmi les entreprises (septembre 2014, INSEE RP2011)



Carte 19 – La part du secteur tertiaire parmi les entreprises (septembre 20144, INSEE RP2011)

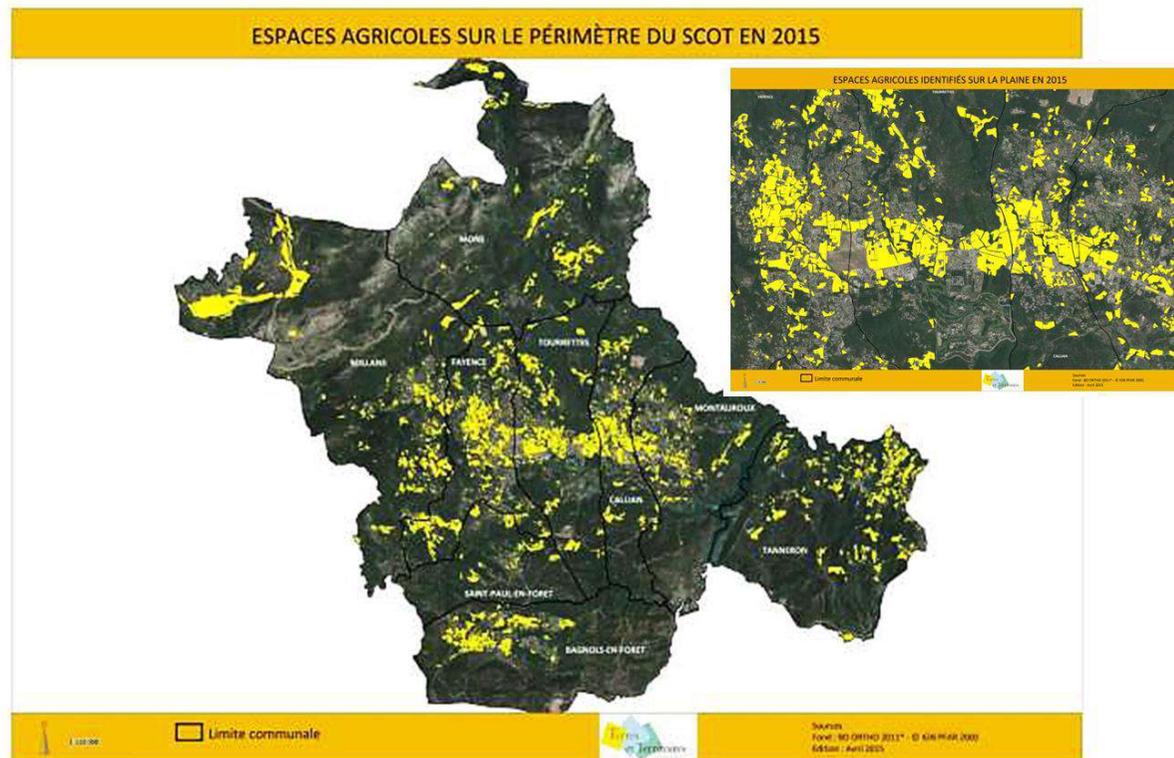
## Un secteur primaire façonnant le paysage

Le secteur primaire regroupe plusieurs activités liées directement ou non à l'agriculture, comme les exploitations agricoles, la vente directe de produits du terroir ou l'agrotourisme. Néanmoins l'exploitation agricole représente la part la plus importante du secteur primaire.



*Cultures de mimosas à Tanneron*

Le territoire du SCoT du Pays de Fayence possède un espace agricole représentant 3 000 ha en 2015 (soit seulement 7.4% du territoire). D'autre part il est à noter que les secteurs agricoles de la plaine restent très fractionnés et morcelés au niveau de leur localisation mais aussi au niveau des activités.



- **Une perte de foncier agricole**

L'enjeu majeur pour la SCoT Pays de Fayence est d'enrayer le phénomène de régression de l'agriculture causée principalement par l'urbanisation des terrains agricoles.

Depuis les années 70, la Plaine agricole de Fayence a subi une déstructuration importante due à une urbanisation importante et continue le long des axes routiers majeurs que sont la RD562 et la RD19. Cette urbanisation a entraîné plusieurs effets négatifs sur l'activité agricole tels que l'enclavement de secteurs agricoles par des secteurs d'habitat et des zones d'activités rendant l'accès aux parcelles agricoles difficile mais aussi comme des occupations illégales de parcelles agricoles pour accueillir des décharges, des gravats, des remblais, ...

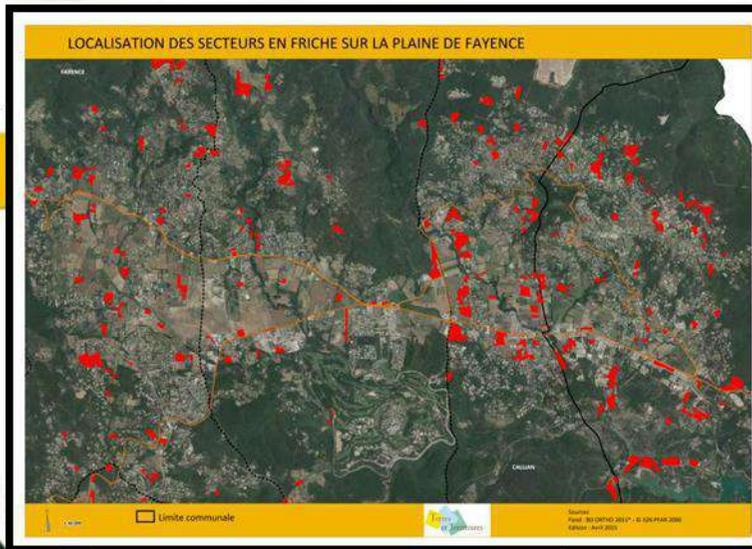
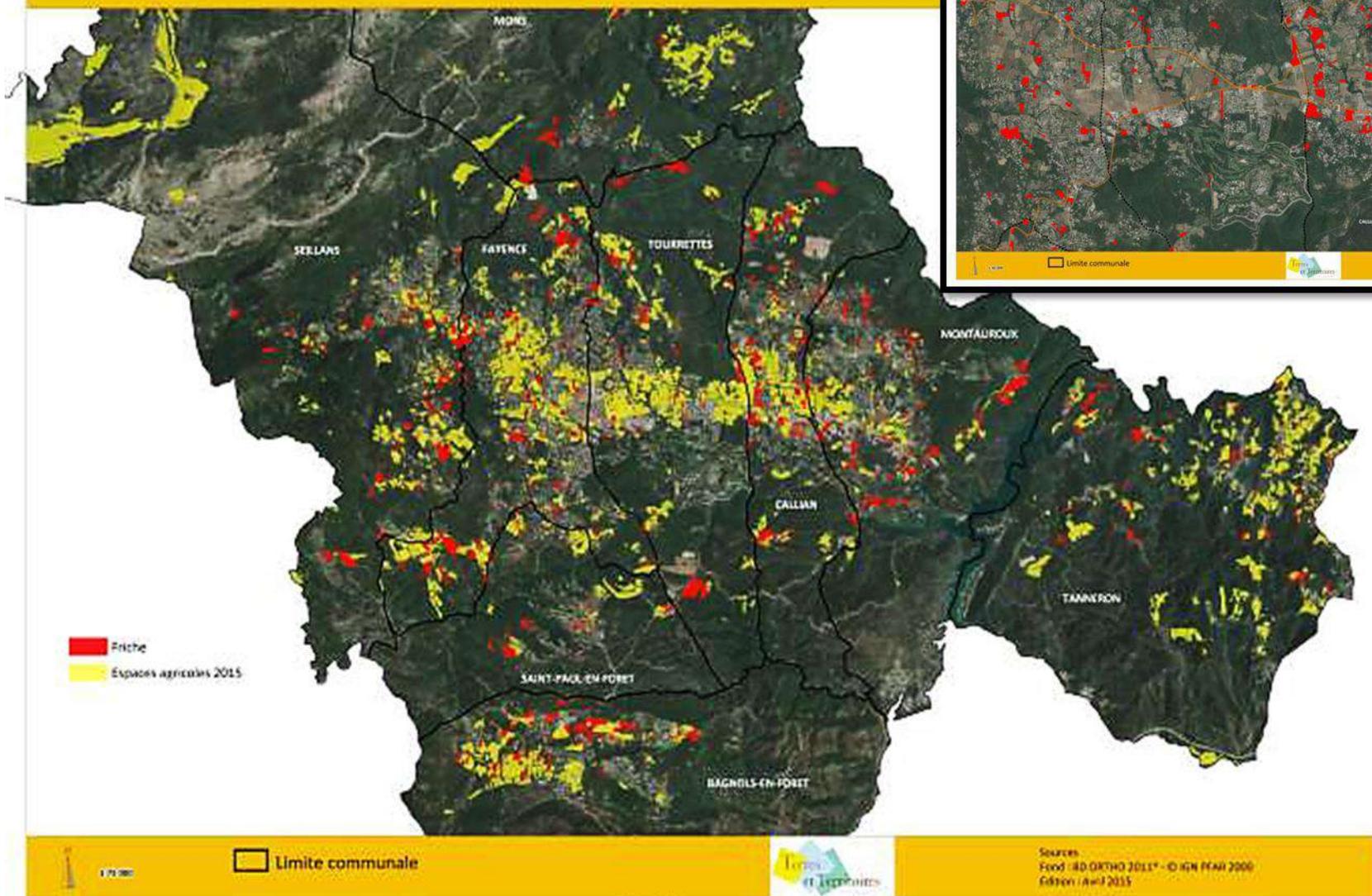
Cependant le SCoT sous-exploite encore son foncier agricole. Les parcelles non-cultivées occupent une forte proportion de l'occupation agricole du territoire avec au total 541,8 ha (soit 18 %) principalement recensées en zone A ou N, dont 78 ha situés entre la RD19, la RD256 et la RD562. La part de friches dans le foncier agricole varie fortement entre les communes du SCoT avec une prépondérance sur les communes de Fayence (99,8 ha), Montauroux (78,23 ha), Callian (73,48 ha) et Seillans (76,09 ha).

Il est à noter que depuis juin 2015, un arrêté préfectoral portant sur la délimitation d'une Zone Vulnérable aux Nitrates d'origine agricole s'applique sur les plaines agricoles de Callian et Montauroux font l'objet.

	Surface friche de plus d'1 ha mobilisable
<b>Fayence</b>	11,2 ha (friches + espaces potentiels 1,2 ha)
<b>Tourrettes</b>	8,4 ha friches
<b>Callian</b>	24,25 ha friches
<b>Montauroux</b>	18,4 ha friches
<b>Seillans</b>	Minimum 10 ha Vallon St Pierre + environ 20 ha Les Taillades + 5 ha sur l'Etang
<b>Bagnols</b>	6,8 ha + 20 ha friches + 21,5 ha déjà en projet
<b>Total</b>	Environ 124 ha + 21,5 ha déjà en projet

Afin de préserver son foncier agricole, l'intercommunalité souhaite, mettre en place une politique volontariste d'intervention foncière pour préserver le bassin agricole et encourager son développement afin que les plaines agricoles de Fayence et Bagnols retrouvent leur vocation agricole.

## LOCALISATION DES SECTEURS EN FRICHE



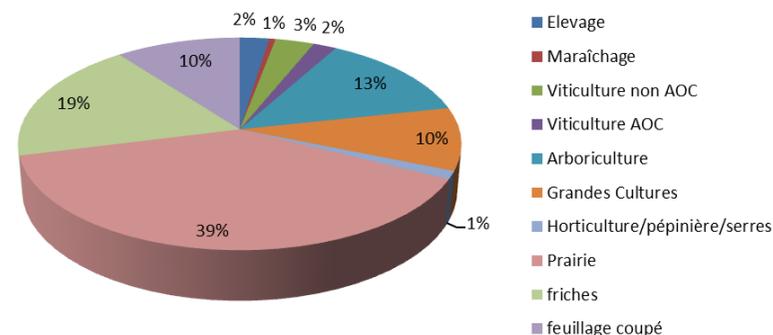
- **Une forte diversité des productions agricoles**

Plus largement, l'agriculture de ce territoire se caractérise par une grande diversité de productions (apiculture, plantes à parfums, productions laitières et ovins viandes, etc). Ce large panel de productions agricoles est dominé par les prairies et les prés de fauche qui représentent 1 168 ha soit 38,9%. Trois autres cultures occupent une place importante sur le territoire, à savoir, l'arboriculture avec 407,3 ha (13,55%), les grandes cultures/terres labourables avec 288,6 ha (9,6%) et le feuillage coupé avec 314,3 ha (10,46%). Les productions viticoles (156,22 ha), maraîchères (15,76 ha) et les surfaces en horticulture et pépinières (37,13 ha) restent minoritaires mais démontrent la diversité des cultures présentes et possibles sur la plaine.

Bien qu'elle ne représente pas de surfaces importantes, la viticulture conserve une bonne dynamique et se développe en circuits courts (proximité des Alpes Maritimes).

On constate une certaine spécialisation agricole des communes. Par exemple la production de feuillage coupé (mimosas et eucalyptus) est principalement située sur la commune de Tanneron en raison de la présence du pôle de Grasse à proximité, tandis que 1/3 des prairies se concentrent sur la commune de Seillans. Concernant le maraîchage, la production est dominée par trois communes : Tourrettes (6,58 ha), Callian (2,58 ha) et Tanneron (2,59 ha).

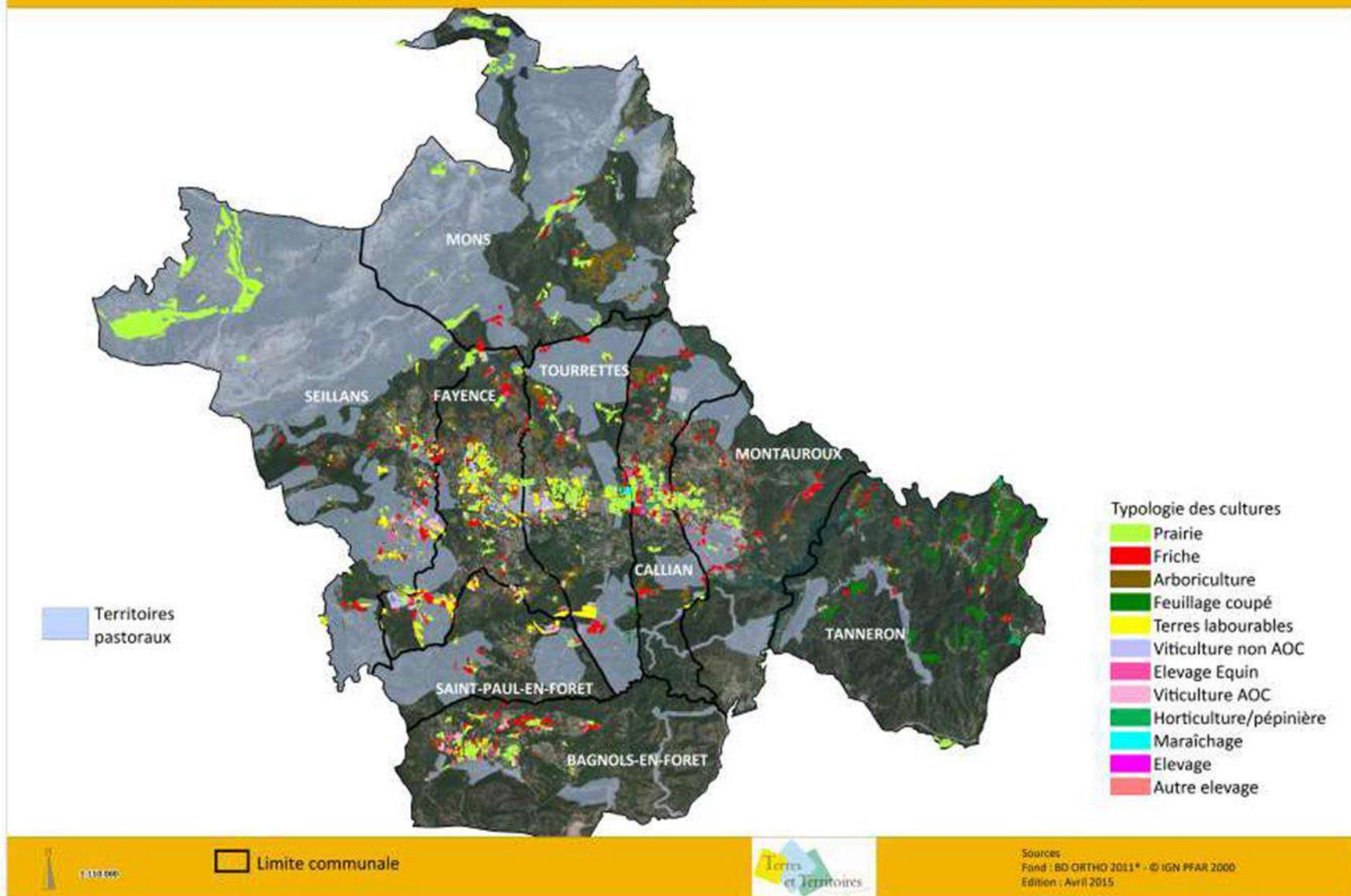
**Mode d'occupation du Sol sur le Pays de Fayence en 2015**



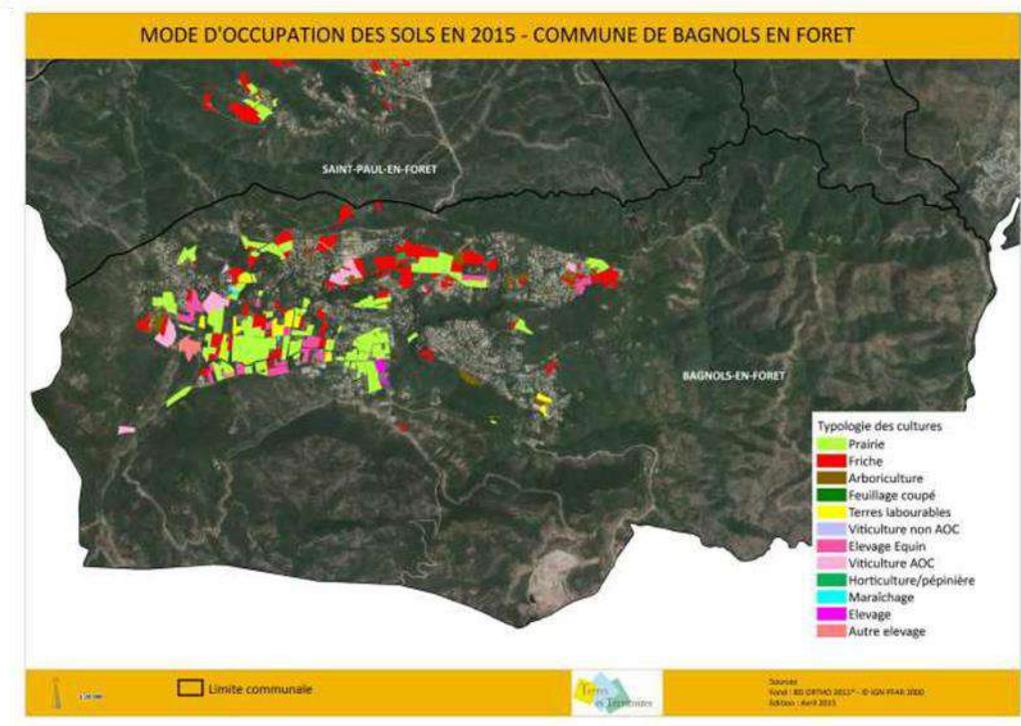
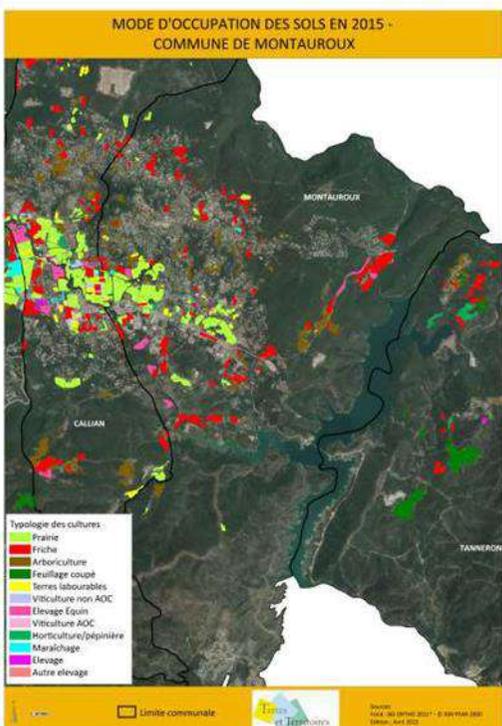
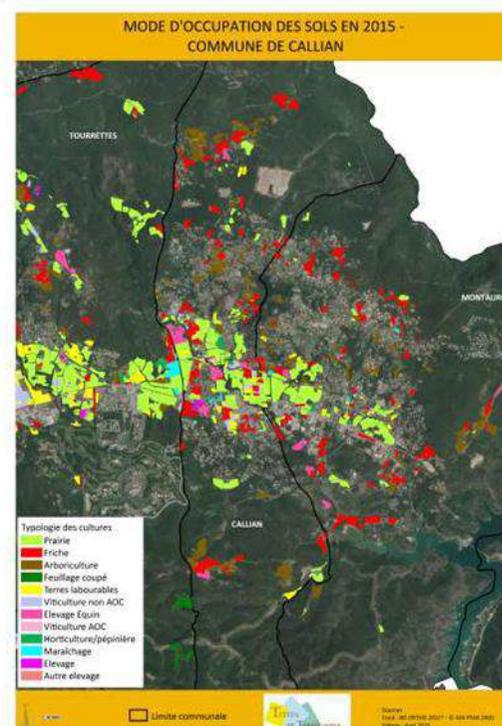
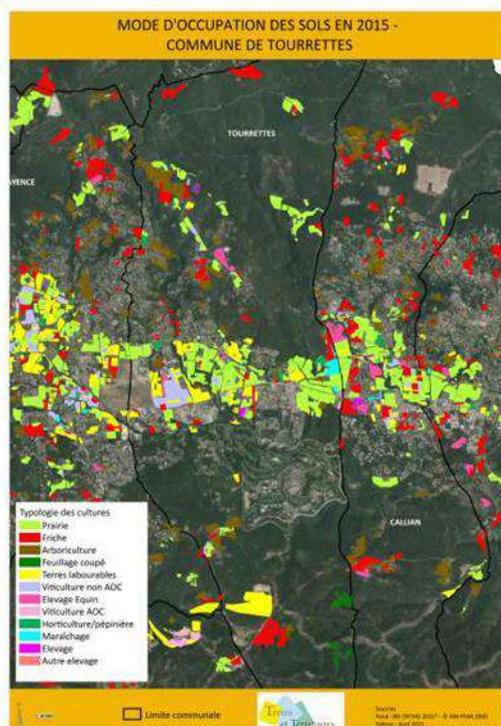
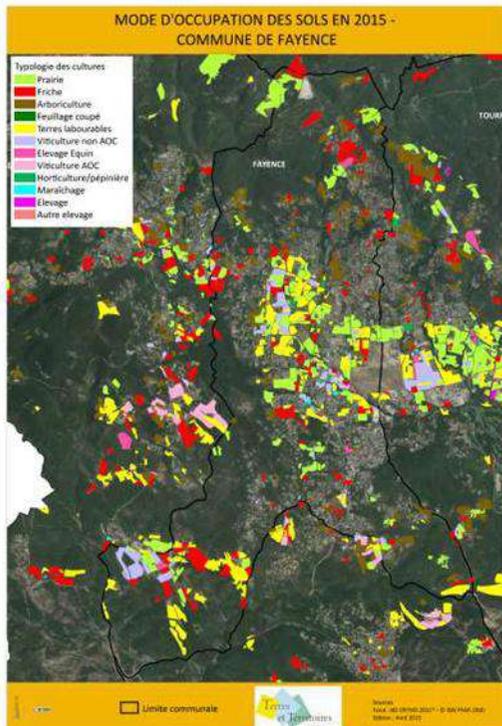
Enfin, l'élevage représente également une part importante du mode d'occupation du sol avec notamment l'élevage équin qui représente 64 ha soit 2,2%. Un Plan d'Occupation Pastorale Intercommunal (POPI) est actuellement en cours de réalisation afin d'identifier les secteurs dédiés au pastoralisme ainsi que les enjeux liés à cette activité.

Les communes de Seillans, Saint Paul en Forêt et Bagnols en Forêt possèdent un potentiel de développement de la viticulture en AOC Côtes de Provence.

## MODE D'OCCUPATION DES SOLS EN 2015 ET PLAN D'OCCUPATION PASTORALE



Mode d'occupation des Sols en 2015 sur la Plaine de Fayence



- **Des exploitations agricoles dynamiques**

L'emploi du secteur primaire (agriculture selon l'INSEE) baisse entre 1999 et 2011. Ainsi, en 1999, l'agriculture représentait 8,3 % du nombre d'emplois, 6,2 % en 2006 et seulement 2,4 % en 2011.

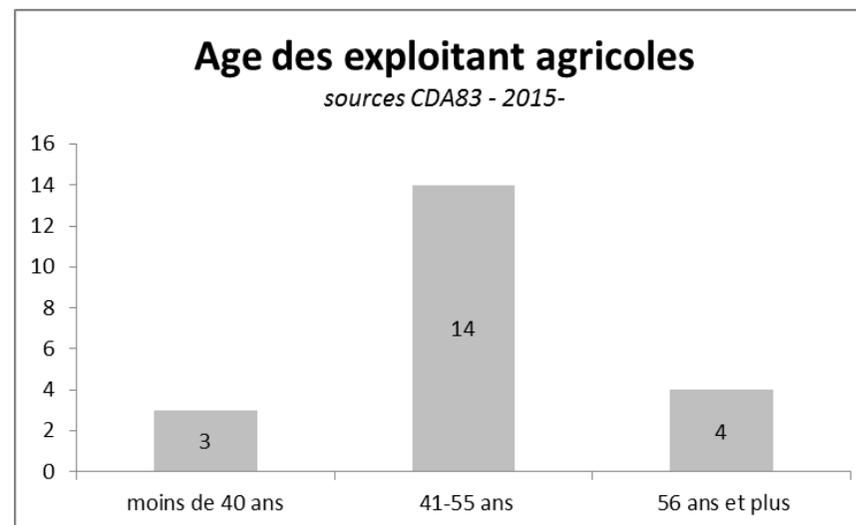
Pourtant si le secteur primaire occupe une place de moins en moins significative dans l'emploi, sa visibilité demeure très importante pour la qualité de vie des habitants du territoire. En effet, l'agriculture structure et ouvre le paysage, sa diminution entraîne une modification des ambiances.

Sur le secteur d'étude, la chambre d'agriculture du Var a recensé 52 agriculteurs dont 45 exploitants professionnels (71% sur la Plaine de Fayence et 29% sur la plaine de Bagnols).

Parmi les exploitations on compte une prédominance d'exploitations individuelles (67%) et 7 sociétés, dont 2 exploitations ont un statut de société SARL pour la commercialisation des productions.

La moyenne d'âge des exploitants du territoire est de 49 ans soit en deçà de la moyenne départementale (55 ans) avec plus de 70% des chefs d'exploitation âgés de 40 ans à 55 ans.

Parmi les exploitants, quatre ont des projets de diversification culturelle, 14 des projet d'agrandissement de leurs exploitations et sept projettent une diversification agritouristique (gîte, ferme auberge, développement pédagogique).



- **Des productions de qualité**

Une majorité des exploitants interrogés pratiquent la culture raisonnée (13 exploitations soit 62%). On compte également 19% d'exploitations en agriculture biologique (4 exploitations) et 19% en agriculture conventionnelle (4 exploitations).

Le territoire bénéficie également de labels sur cinq exploitations agricoles:

- en viticulture, on retrouve l'IGP Viticole et l'AOP Côtes de Provence ;
- 2 agriculteurs bénéficient du label AB pour l'agriculture biologique

- **Un mode de commercialisation direct comme vitrine du territoire**

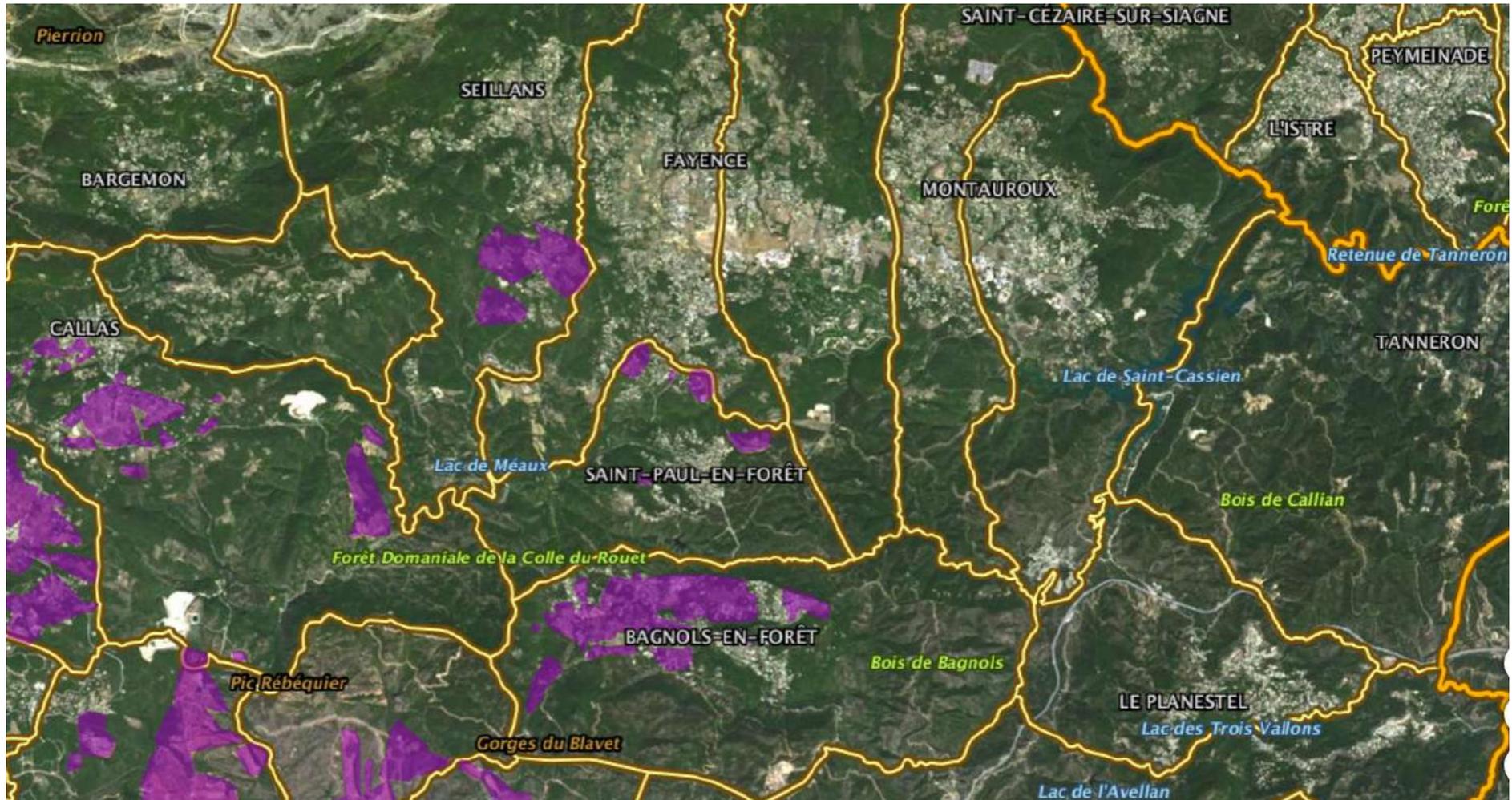
La commercialisation des productions sur le secteur d'étude se fait majoritairement en direct (86% des exploitations). La présence de points de vente directe et du point de vente collectif « Le Marché Paysan », vitrine sur la RD562, sont des atouts majeurs pour le territoire en terme de développement de circuits courts.

Toutefois les exploitants sont confrontés à certains problèmes qui limitent la vente directe tels que la concurrence internationale notamment pour l'horticulture mais aussi la crise qui diminue le pouvoir d'achat des ménages. Le manque d'un site d'abatage dans le Var limite également la mise en place de circuits courts en lien avec l'activité d'élevage présente sur le territoire.

### **Les enjeux en lien avec l'activité agricole**

- Mettre en œuvre une politique foncière volontariste pour la sanctuarisation du foncier agricole à l'échelle du SCoT
- Stopper le mitage agricole
- Encourager à la remise en culture des terres en friche par une animation foncière spécifique
- Restructurer le foncier agricole à enjeu afin de faciliter les conditions d'accès d'exploitation
- Continuer l'engagement dans les productions de qualité et l'agriculture raisonnée notamment pour les espaces concernés par un périmètre de protection (Zone Vulnérable aux Nitrates, Natura 2000)
- Encourager et permettre la diversification des productions et les projets d'agritourisme afin de mettre en valeur le potentiel agricole remarquable
- Stopper les intrants polluants et diminuer la consommation de produits phytosanitaires pour la protection de la ressource en eau
- Maintenir et encourager l'élevage et le pastoralisme afin de lutter contre les risques incendie par le débroussaillage des forêts et l'entretien des paysages
- S'inscrire en cohérence avec la charte agricole initiée par la chambre agricole départementale ayant pour but la reconnaissance et la gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole.

Carte des espaces sous Origine d'Appellation Contrôlée Côtes de Provence



## Le secteur secondaire porté par le BTP

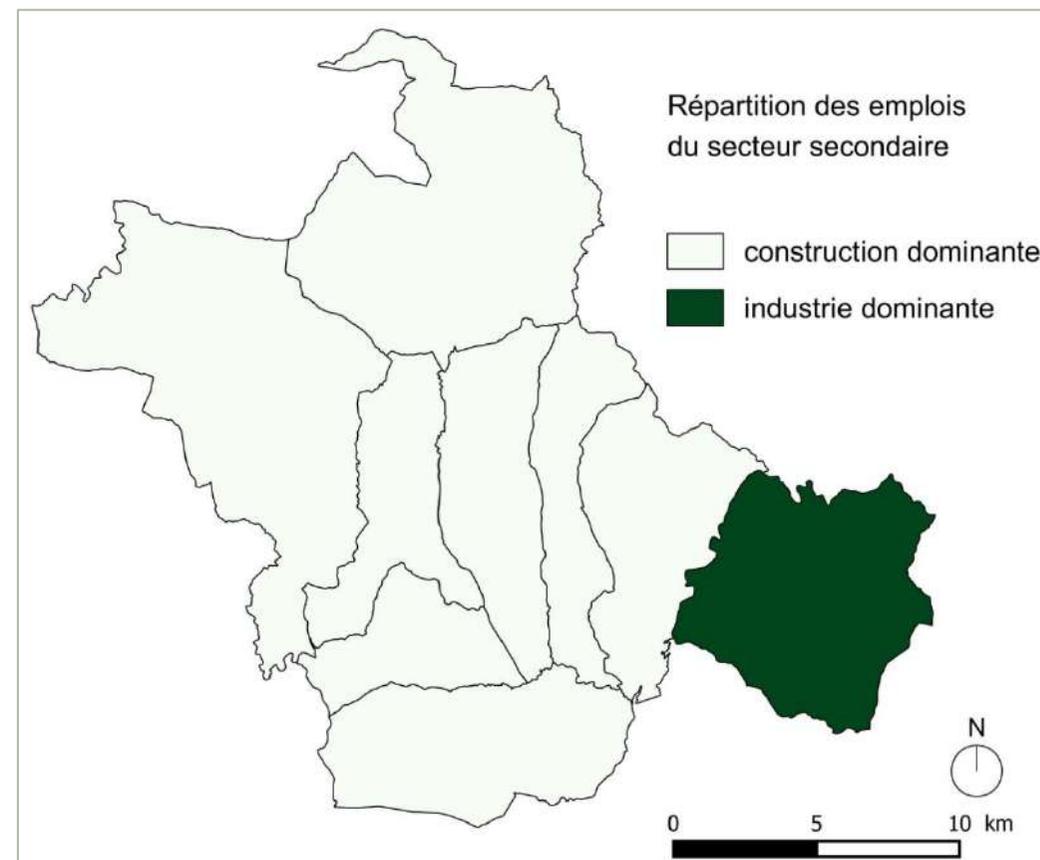
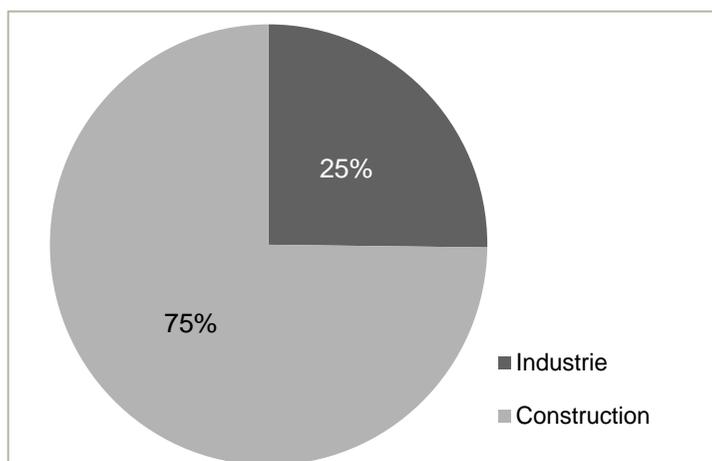
Le secteur secondaire représente 22,6 % des entreprises du pays de Fayence et près de 21 % des emplois. Occupé principalement par le BTP (16,9 % en 2011 selon l'INSEE), c'est un secteur important qui profite activement du développement du territoire.

La part du secteur secondaire dans l'ensemble de l'économie se réduit passant de 25,2 % en 1999 à 22,6 % en 2011.

Cette diminution relative n'empêche pas le secteur secondaire et notamment le BTP de demeurer un élément structurant de l'économie du fayençois.

En 2011, le nombre total d'emplois est de 6 762, dont 1 141 dans le domaine de la construction et plus généralement de 1 525 dans le secteur secondaire. La part du « BTP » est donc de 17 %. Ainsi, presque un emploi sur six appartient au domaine de la construction.

Répartition de l'emploi au sein du secteur secondaire



Carte 20 – Répartition des emplois du secteur secondaire (septembre 2014, INSEE RP2011)

Évolution de la création d'entreprises entre 2011 et 2013 sur le Pays de Fayence

	2011	2013
Industrie	24	22
Construction	101	101
<b>Total secondaire</b>	<b>125</b>	<b>123</b>
Commerce, transport, services divers	290	265
dont commerce	86	78
Administratif, santé, social	32	39
<b>Total tertiaire</b>	<b>322</b>	<b>304</b>
<b>Total</b>	<b>447</b>	<b>427</b>

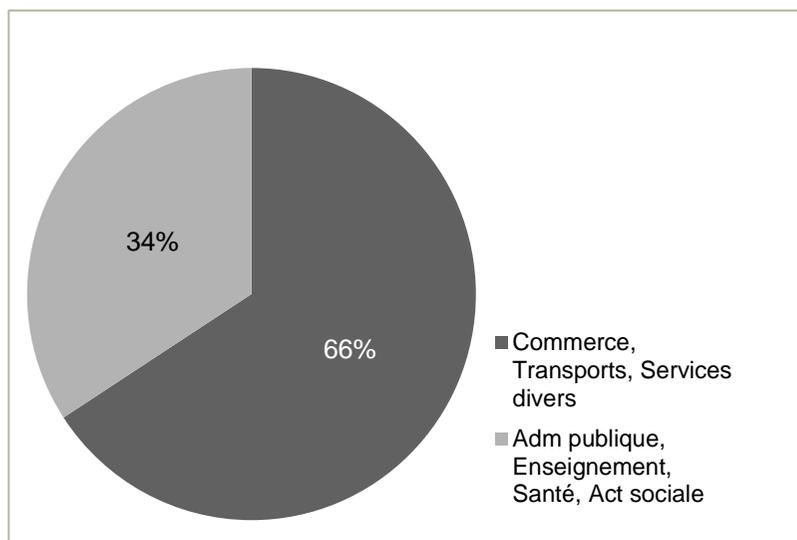
## Un secteur tertiaire en forte croissance

Le secteur tertiaire connaît une dynamique de croissance importante en nombre d'emplois (+7 % entre 1999 et 2011). Ainsi le secteur tertiaire passe de 68 % en 1999 à 75 % en 2011. Cette explosion est due à l'augmentation significative de l'activité immobilière et au développement des services aux entreprises et aux particuliers.

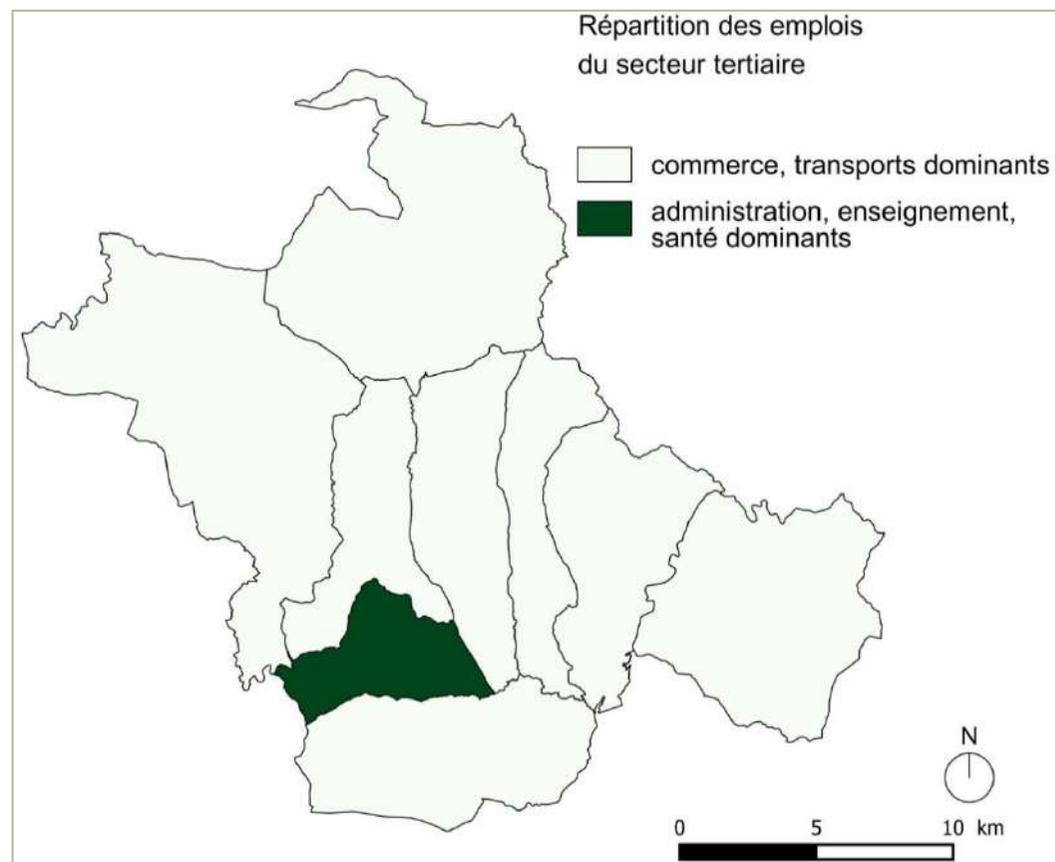
Au sein du secteur tertiaire, le commerce demeure une activité importante, il représente 66% de l'emploi du secteur en 2011 alors que les services et administrations n'en occupent que le tiers restant.

Il existe sur le canton de Fayence une " économie résidentielle " importante liée à l'attractivité de ce territoire. Cet apport régulier de populations nouvelles influe sur l'économie cantonale à travers l'utilisation de commerces de proximité, la construction des résidences et le développement des services à la personne.

Répartition de l'emploi au sein du secteur tertiaire



Carte 21 – Répartition des emplois du secteur tertiaire (septembre 2014, INSEE RP2011)



Nombre d'établissements 2011 par secteurs et sous-secteurs

	établissements du secteur primaire en 2011	établissements du secteur secondaire en 2011		établissements du secteur tertiaire en 2011		Total
	Agriculture sylviculture et pêche	Industrie	Construction	Commerce. transports services divers	Adm publique enseignement santé. action sociale	
Bagnols-en-Forêt	18	16	46	140	19	239
Callian	27	20	94	283	62	486
Fayence	26	24	130	398	72	650
Mons	15	10	17	50	6	98
Montauroux	12	52	180	524	64	832
Saint-Paul-en-Forêt	5	9	44	92	16	166
Seillans	17	20	65	158	24	284
Tanneron	78	10	15	72	5	180
Tourrettes	24	30	97	306	60	517
<b>CC PAYS DE FAYENCE</b>	<b>222</b>	<b>191</b>	<b>688</b>	<b>2023</b>	<b>328</b>	<b>3452</b>

En 2011, 76 % des 3 446 établissements enregistrés au registre du commerce n'ont aucun salarié. Ces chiffres montrent l'importance des TPE sur le territoire.

L'importance des TPE d'une part et la faiblesse du nombre de salariés par entreprise d'autre part n'empêchent pas de constater la part importante du nombre d'actifs salariés. Ce paradoxe s'explique principalement par le fait que selon l'INSEE, 67,4% de la population active travaille en dehors du Pays de Fayence.

### L'artisanat

Le Pays de Fayence est indéniablement un territoire d'artisanat. En démontre la densité artisanale qui ne cesse d'augmenter au fil des ans pour quadrupler en 40 ans (129 établissements artisanaux pour 10 000 habitants en 1974 contre 492 aujourd'hui).

Ainsi, d'après la CMA du Var, l'artisanat du Pays de Fayence se caractérise par :

- Sa prédominance par rapport l'ensemble de l'économie locale : l'artisanat c'est en moyenne 35% du reste de l'économie (26,4% dans le Var). Près de la moitié des entreprises artisanales ont moins de 3 ans.
- Une forte évolution de son tissu d'entreprises (en volume) : 75% de progression en 10 ans (7,5%/an, 6% pour le VAR). Structurellement, cette évolution est la plus marquée pour les SERVICES ; stabilité pour le secteur ALIMENTATION ; déclin pour le Bâtiment constaté sur les 5 dernières années ; dégradation progressive et dispersion dans la PRODUCTION.

- Un taux de survie supérieur à la moyenne varoise : + 4 points à 1 an, + 6 points à 3 ans, + 9 points à 5 ans, donc une meilleure résistance des créations d'entreprises dans la durée.
- Comme dans le département les immatriculations progressent globalement mais de manière plus importante (+ 4 points) ; cette évolution est la plus marquée dans les Services et l'Alimentation. Les créations reculent dans les secteurs Production et Bâtiment.
- Au niveau des radiations, c'est dans les Services qu'elles sont le plus importantes (« on se radie aussi vite qu'on s'est immatriculé », création d'entreprise opportuniste, projet trop hâtif, ...). Par contre les radiations diminuent dans la Production, l'Alimentation, et se stabilisent dans le Bâtiment. En 10 ans, le turn-over des entreprises a baissé, le tissu est moins fragile. Le taux radiations/immatriculations est passé de 67 à 64% reculant de 3 points (alors que dans le Var ce taux a progressé d'1 point).
- Au niveau des contrats d'apprentissage, Pays de Fayence voit une légère progression alors que la moyenne départementale est à la baisse (6% de progression en 10 ans, une chute de 6% surtout marquée les 5 dernières années pour le VAR). Le taux de pénétration de l'apprentissage (c'est-à-dire nb de contrats/nb d'entreprises actives) tend à baisser mais reste meilleur que la moyenne départementale (3 points de mieux). Cet indicateur montre ici la vitalité des entreprises artisanales (emploi local sur le territoire).
- Au niveau de l'emploi dans l'Artisanat, plus de la moitié des actifs se trouvent chez les dirigeants d'entreprises et conjoints collaborateurs (près de 55%) ; ce rapport est supérieur de 9 points à celui du VAR (46%). 33% des établissements artisanaux sont employeurs : près de 61% ont 1 à 2 salariés, 24% 3 à 5 salariés, 11% 6 à 9 salariés, 4% ont 10 salariés et plus.
- Pour le VAR, ce ratio est supérieur, avec 35% d'établissements employeurs : 56% ont 1 à 2 salariés, 27% 3 à 5 salariés, 11% 6 à 9 salariés, 6% 10 salariés et plus. Dans le Pays de Fayence, une

part importante des actifs de l'Artisanat se retrouvent donc surtout dans la toute petite entreprise (unipersonnelle, établissements de 1 à 2 salariés ; 85% des établissements employeurs ont moins de 6 salariés).

*Nombre d'entreprises artisanales sur le Pays de Fayence, par commune :*

Commune	Entreprises	Actifs
Montauroux	350	652
Fayence	226	381
Tourrettes	213	359
Callian	185	299
Seillans	109	174
Bagnols-en-Forêt	95	143
Saint-Paul-en-Forêt	67	94
Tanneron	46	51
Mons	37	40

# Carte 22 – Les principaux pôles d'emploi dans le Pays de Fayence

**Nombre d'emplois dans les zones d'activités en 2009 \* :**

Montauroux	
La Barrière :	230 emplois
Les Chaumettes :	180 emplois
Fondurane :	19 emplois
L'Apier :	60 emplois
Vincent :	281 emplois
Callian	
Le Haut Plan :	212 emplois
La Grande Vigne :	37 emplois
Les Muriers :	23 emplois
Tourrettes	
Les Mercuriales :	160 emplois
Les Terrassonnes :	11 emplois
La Lombardie :	159 emplois
Cambarras :	146 emplois
Fayence	
Les 4 Chemins :	données en attente
Seillans	
La Bégude :	18 emplois

\* Données CCI Var non disponibles pour 2014

**Légende :**

Une prédominance des activités de services

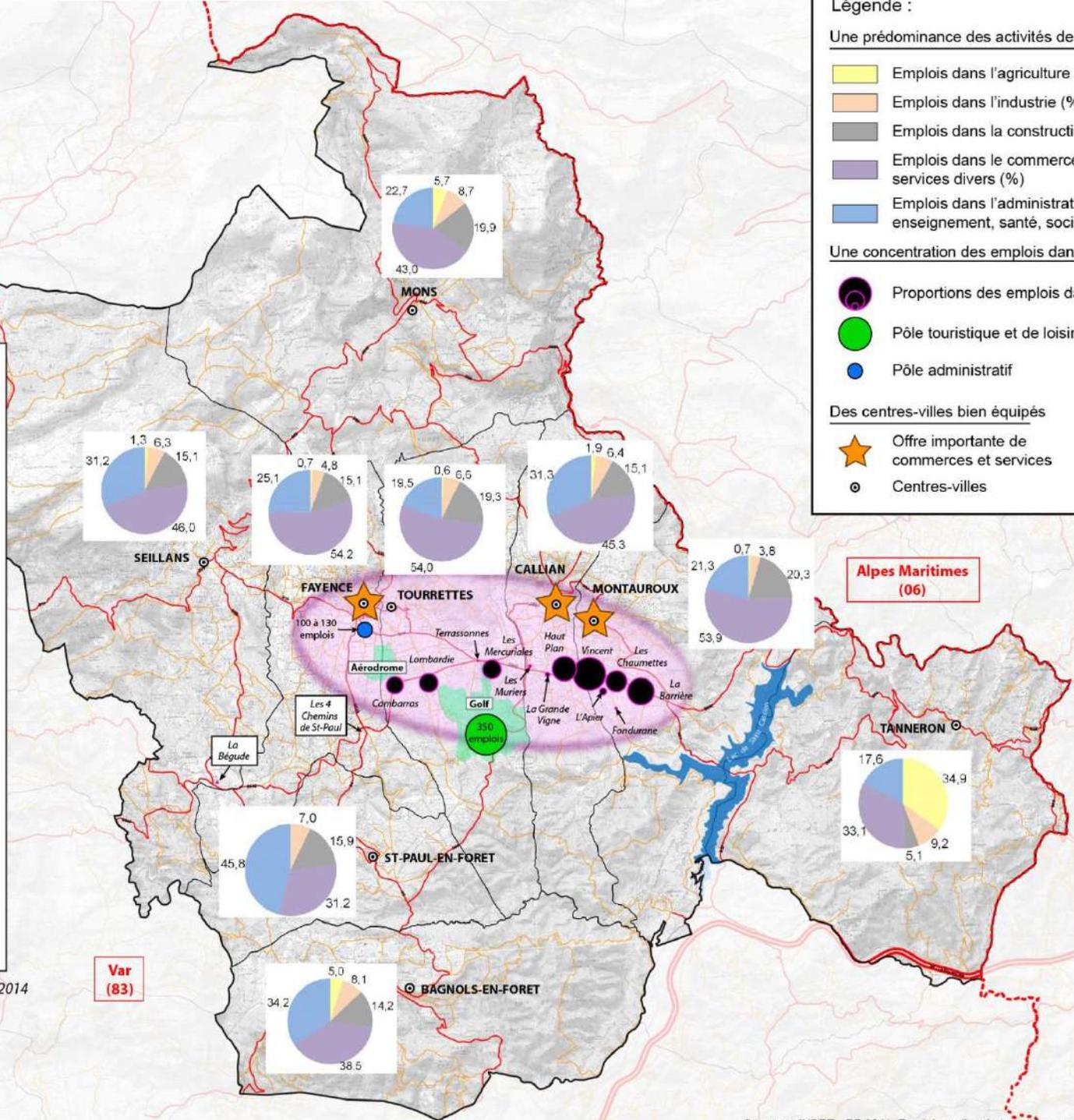
- Emplois dans l'agriculture (%)
- Emplois dans l'industrie (%)
- Emplois dans la construction (%)
- Emplois dans le commerce, transports, services divers (%)
- Emplois dans l'administration, enseignement, santé, social (%)

Une concentration des emplois dans la plaine

- Proportions des emplois dans les ZA
- Pôle touristique et de loisirs (Golf)
- Pôle administratif

Des centres-villes bien équipés

- Offre importante de commerces et services
- Centres-villes



### 1.3.2 Dynamiques et localisation de l'emploi

#### a) Un territoire encore majoritairement résidentiel malgré une croissance de l'emploi dynamique

Le territoire de Fayence est souvent décrit comme un territoire résidentiel polarisé par les bassins d'emplois voisins de Fréjus-Saint-Raphaël, Sophia-Antipolis et Cannes. Pourtant, il s'agit aussi d'un territoire sur lequel la création d'emplois est importante. En 2011 le territoire accueille 6 762 emplois contre 5 394 en 2006, soit un rythme de création de 200 à 270 emplois par an.

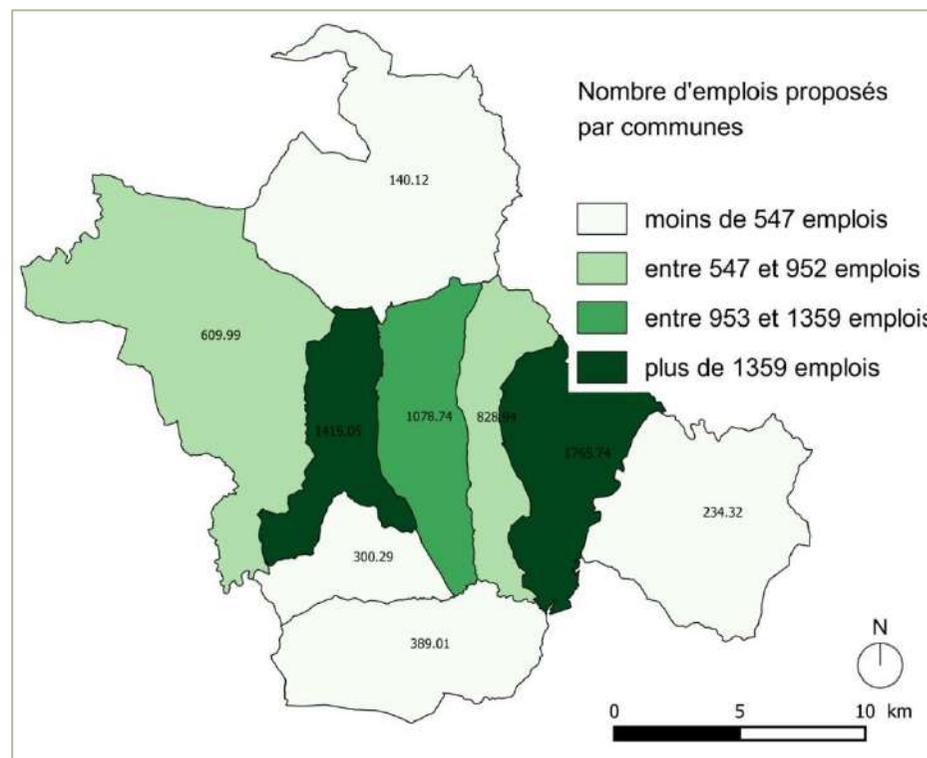
Malgré cette forte croissance de l'emploi, le Pays de Fayence reste un territoire qui présente un déficit d'emplois par rapport à la taille de sa population active : en 2011 le rapport entre emplois et actifs occupés est de 67 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

#### b) Une répartition de l'emploi déséquilibrée entre les différentes communes

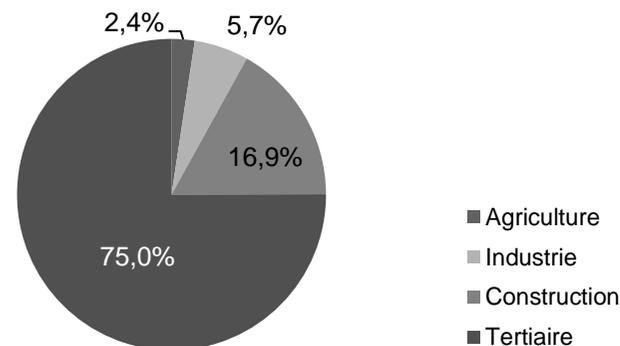
Quasiment 50 % de l'emploi total du Pays de Fayence est réparti sur seulement deux communes : Montauroux et Fayence.

Si une part importante du développement économique de ces dernières années s'est effectué le long de la RD 562 (axe de transit majeur du canton et bénéficiant d'un relief propice au développement), certains centres de village comme Fayence, Montauroux, Tourrettes, et Callian, grâce à un tissu de commerces important et des emplois administratifs, ainsi que la présence de certaines grosses entreprises comme la parfumerie de Seillans, constituent également de véritables pôles d'emplois.

Carte 23 – Répartition du nombre d'emplois proposés par commune (septembre 2014, INSEE RP2011)



Emploi selon le secteur d'activité en 2011



### c) une majorité d'emplois salariés et d'emplois dans le secteur tertiaire

La part de l'emploi salarié, bien que représentant 60,6 % des emplois sur le Pays de Fayence en 2011, est inférieure à la moyenne départementale (82,5 %) et à la moyenne de la France métropolitaine (87,4 %).

Les deux principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois salariés sont le commerce/ transports/ services et le secteur administration/ enseignement/ santé/ social.

Le travail salarié à temps partiel représente sur le territoire 15,2% de l'emploi, soit une part légèrement inférieure à la moyenne du département du Var (15,9%) et à la moyenne France métropolitaine (15,8%).

La part de l'emploi dans le secteur tertiaire est de 75% mais elle reste inférieure à la moyenne du département du Var (82,2%) et inférieure à la moyenne France métropolitaine (77,1%). Ainsi, bien que l'économie du Pays de Fayence soit marquée par une certaine tertiarisation, celle-ci reste moins prononcée que dans de nombreux territoires.

#### d) La dynamique de construction des locaux professionnels

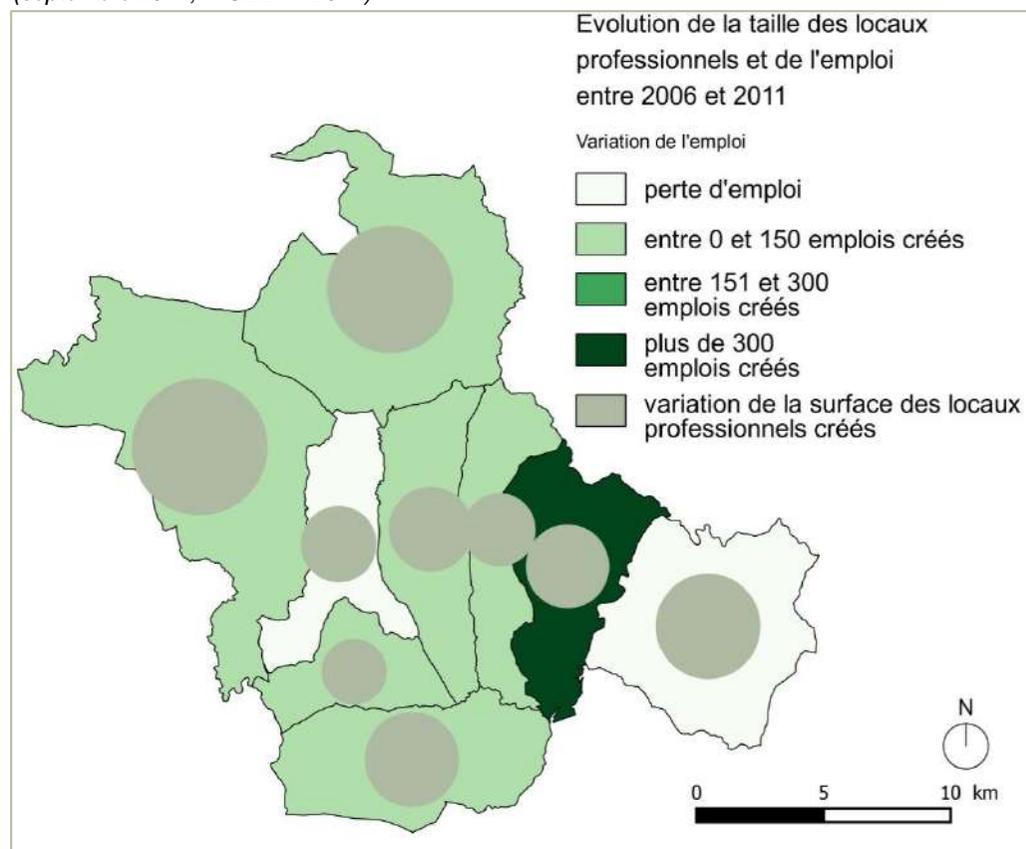
Le nombre d'emplois par commune augmente parallèlement à la construction de locaux professionnels. La majeure partie des locaux construits se situe dans la plaine, le long de la RD 562 (principalement dans les communes de Montauroux, Callian et Tourrettes).

Entre 2006 et 2011 pour 68 m<sup>2</sup> de locaux professionnels construits il y a une création d'emploi.

Tableau de comparaison du nombre de m<sup>2</sup> construits et l'évolution de l'emploi entre 2006 et 2011

	Nombre d'emplois créés entre 2006 et 2011	Surface en m <sup>2</sup> des locaux professionnels construits entre 2006 et 2011
Bagnols-en-Forêt	68	1894
Callian	121	10060
Fayence	-92	3467
Mons	54	28
Montauroux	393	14900
Saint-Paul-en-Forêt	60	538
Seillans	25	2829
Tanneron	-12	177
Tourrettes	101	15173
<b>CC PAYS DE FAYENCE</b>	<b>720</b>	<b>49066</b>

Carte 24 – Variation de la superficie cumulée des locaux et de l'emploi créé entre 2006 et 2011 (septembre 2014, INSEE RP2011)



### 1.3.3 L'aménagement numérique, clé essentielle du développement économique

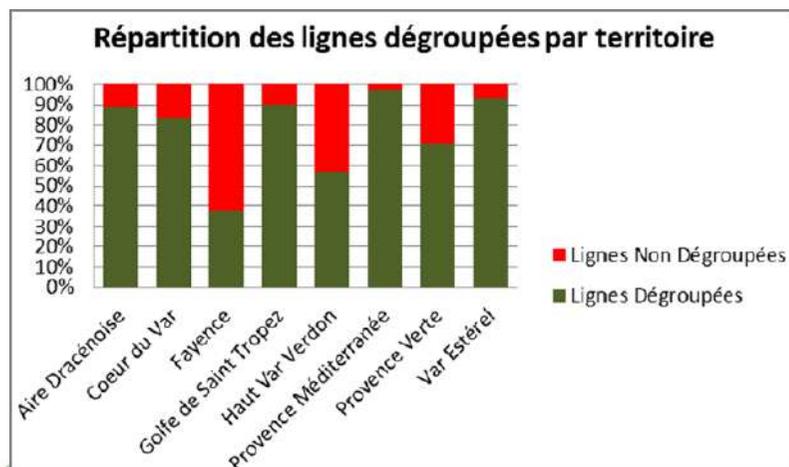
Aujourd'hui le devenir d'un territoire, surtout sur le plan économique, dépend de son raccordement au réseau. Plus un territoire est connecté plus celui-ci va pouvoir accueillir des entreprises de services à haute valeur ajoutée.

Il existe également la problématique du télétravail qui, bien que peinant à se développer, séduit de plus en plus d'employés et d'employeurs.

Le territoire du Pays de Fayence, par sa volonté d'un développement économique rénové et subissant de forts mouvements pendulaires a saisi l'importance de voir son territoire de connecter au très haut débit, pour les entreprises en premier lieu, puis pour les particuliers.

Cependant, actuellement, le constat est sans appel avec une qualité de desserte souvent qualifiée de médiocre et la présence de nombreuses zones blanches sur le territoire.

L'étude du nombre de lignes dégroupées est un indicateur de l'intérêt que portent les Fournisseur d'Accès à Internet (FAI) à un territoire. Ainsi le territoire du Pays de Fayence est celui où les lignes non dégroupées sont les plus représentées (60 % des lignes), signe d'un réseau haut à très haut débit peu développé.



Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) prévoit ainsi une amélioration des débits et accès à Internet. Le projet de la phase compétitivité-cohésion 2016-2020 pour le Pays de Fayence s'élève à 12,3 M€. Son but est de porter le taux des prises d'accès au très haut débit FttH (Fiber to the Home) à environ 60 % en 2025, quand actuellement ce-dernier est nul.

Aussi, si aucun plan d'action n'est mis en place, le débit sur le Pays de Fayence est tel qu'en 2025 seulement 56 % des prises auront un débit supérieur à celui des zones blanches quand, aujourd'hui, ce chiffre s'établit à 97 % des prises.

Dans ce but, la région PACA, par sa Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) fixe les objectifs suivants à atteindre d'ici 2020 (extrait) :

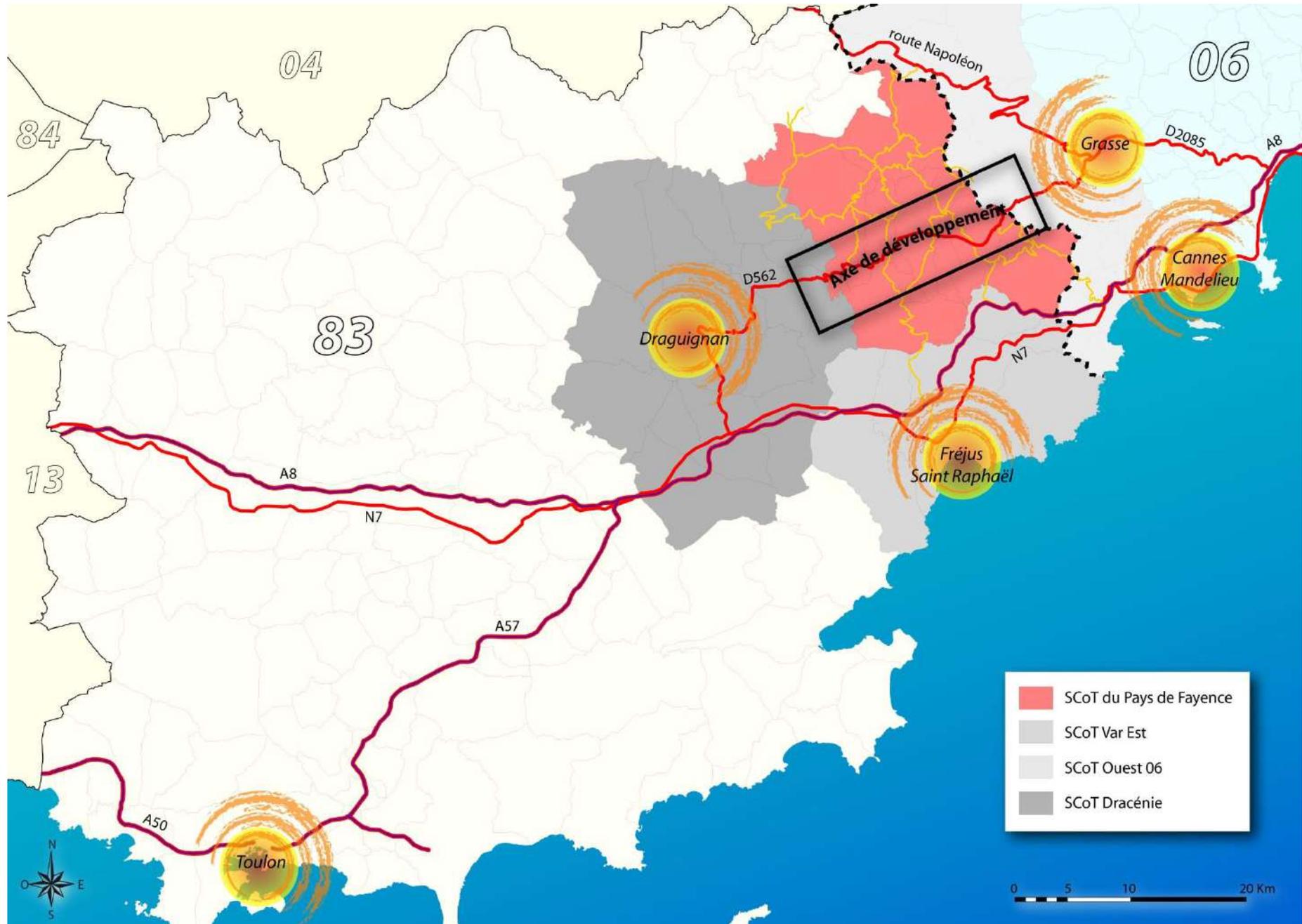
- 70 % de la population régionale doit être raccordable au FttH, toutes les zones d'activités portant un développement économique à vocation à minima régionale devront être raccordées à la fibre et devront disposer d'offres de services d'opérateurs concurrentielles par rapport à d'autres territoires d'ores et déjà bien dotés (accroissement de l'attractivité économique) ;
- aucun site public stratégique pour la Région, que ce soit en matière de recherche, mais aussi d'enseignement secondaire ou supérieur, de santé ne devra être dépourvu d'un raccordement à la fibre dans les 5 prochaines années ;
- un maximum de sites publics, d'entreprises et de foyers devra être raccordable à la fibre par les opérateurs.

Economie	Débit Descendant/Montant			
	2015	2020	2025	2030
Débit souhaitable pour ZAE	41/37 mb/s	53/47 mb/s	68/61 mb/s	88/79 mb/s
Débit zone blanche pour ZAE	8/7 mb/s	10/9 mb/s	14/12 mb/s	18/16 mb/s
Débit souhaitable pour Construction, Acte de Bat.	34/23 mb/s	45/30 mb/s	60/40 mb/s	80/53 mb/s
Débit zone blanche pour Construction, Acte de Bat.	7/5 mb/s	9/6 mb/s	12/8 mb/s	18/11 mb/s
Débit souhaitable pour enseignement recherche	27/23 mb/s	33/28 mb/s	40/35 mb/s	49/43 mb/s
Débit zone blanche pour enseignement recherche	5/5 mb/s	7/6 mb/s	8/7 mb/s	10/9 mb/s



# **PARTIE 2. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET ÉQUIPEMENTS**

Carte 25 – L'accessibilité au Pays de Fayence (septembre 2014)



## 2.1 LA MOBILITÉ DANS LE PAYS DE FAYENCE

Le Pays de Fayence, s'il n'est pas directement connecté aux principaux réseaux de grande desserte internationale et nationale (Ligne à grande vitesse, autoroute, aéroport notamment), se situe à proximité de pôles de transports ferroviaires, maritimes et aériens très importants. La proximité de l'autoroute A8 reliant Nice à Marseille, des gares ferroviaires d'importance que sont Saint Raphaël, Cannes et les Arcs et les aéroports de Nice et Toulon-Hyères, en font un territoire relativement facile d'accès pour l'ensemble de la population locale, régionale, nationale et internationale.

### 2.1.1 La dépendance à la voiture individuelle

Le département du Var, avec sa forte croissance démographique connaît une augmentation très significative des déplacements. Le rapport du Schéma Départemental précise ainsi que l'on compte "aujourd'hui près de 4.5 millions de déplacements quotidiens sur le territoire du Var". À cette croissance s'ajoute une grande diversité des comportements selon les zones du département. Ainsi, sur le territoire du Golfe de Saint Tropez 72,2 % des déplacements sont effectués en voiture contre 86,7 % sur le territoire de Fayence en 2011. Ces écarts sont liés aux différences importantes en termes notamment de desserte en transports en commun, d'urbanisme et de congestion des réseaux qui existent entre les territoires.

Le Pays de Fayence du fait de la faiblesse du réseau de transports en commun (absence de desserte ferroviaire, absence de réseau de bus urbain et faiblesse de l'offre du réseau de bus départemental) est très fortement dépendant de la voiture individuelle.

La part importante des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence (67,4%) et les flux touristiques sont les principaux générateurs de trafic sur le Pays de Fayence. Le trafic automobile est important et en constante augmentation dans le territoire.

### Répartition des flux domicile-travail des actifs ayant un emploi en 2011 du Pays de Fayence (les territoires de destination correspondent aux périmètres des SCoT)

Pays de Fayence	57,3%
SCoT'ouest	20,7%
Sophia-Antipolis	7,6%
CAVEM	7,0%
Draguignan	2,1%
Reste	5,4%

Source : INSEE, RP2011

Les communes où la part des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence est la plus forte sont Saint-Paul-en-Forêt (74,4%) et Bagnols-en-Forêt (73,9%). Les deux communes où l'on travaille le plus dans sa commune de résidence sont Fayence (39,6%) et Seillans (37,3%) et (la fermeture annoncée de la parfumerie de Seillans devrait renverser cette tendance). Montauroux et Fayence avec respectivement 3 191 et 2 478 actifs travaillant en dehors de la commune sont de par l'importance de leur population active les deux principaux pôles résidentiels émetteurs de déplacements domicile-travail.

Selon toute attente, au sein du Pays de Fayence, le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre au lieu de travail est la voiture individuelle préférée dans quasiment 87 % avec des pics dans les communes de Montauroux (89 %) et Bagnols-en-Forêts (88,9 %).

Les autres modes de transports s'échelonnent ensuite :

- 4,4 % des actifs occupés marchent,
- 2,8 % des actifs occupés sont en deux-roues,
- 1,3 % des actifs occupés se déplacent en transport en commun.

Une part non-négligeable des actifs n'ont pas de transport : 4,6 % à l'échelle du Pays de Fayence.

La majeure partie des populations touristiques passe par la RD 562 pour accéder à son hébergement et les flux les plus importants se font en direction de Fayence, Montauroux et Seillans, pour les individus logeant sur le territoire. Sans oublier un tourisme à la journée qui engendre aussi de nombreux flux.

### 2.1.2 La faiblesse de l'offre de transports en commun

Le territoire de Fayence est desservi par le réseau départemental de bus (Varlib). Il s'agit du seul réseau de transport en commun disponible sur le territoire de Fayence.

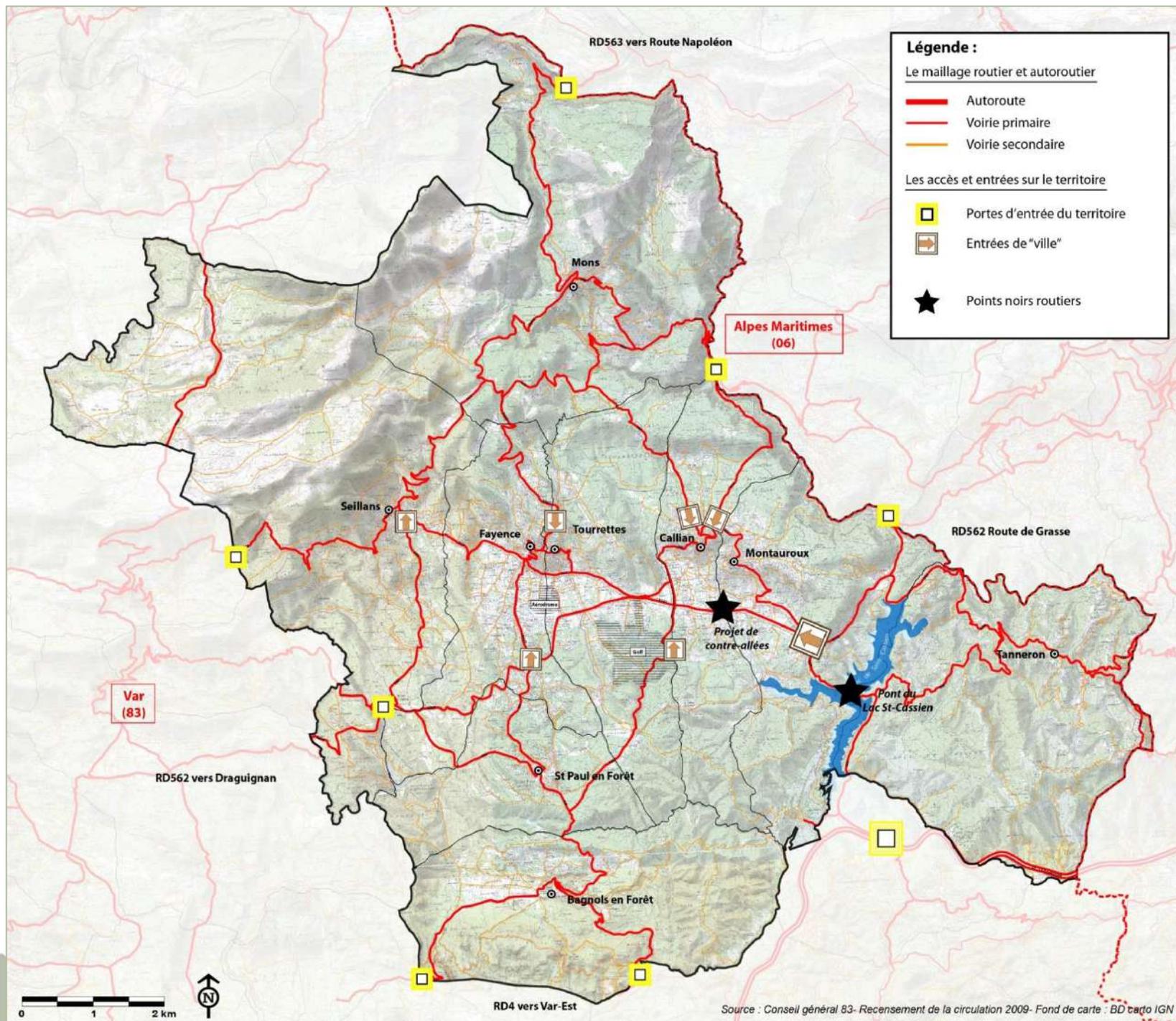
Le réseau départemental propose sur le Pays de Fayence neuf lignes régulières (dont une ligne régionale) avec un maximum de 4 allers-retours par jour par ligne.

- Ligne 3001 – Les cars du Pays de Fayence - Seillans/ Fayence/ Tourrettes/ Callian/ Montauroux/ Grasse, du lundi au samedi,
- Ligne 3002 – Les cars du Pays de Fayence - Seillans/ Fayence/ Tourrettes/ Callian/ Montauroux/ Cannes, du lundi au samedi,
- Ligne 3003 – Société varoise d'autocars - Saint Raphael/ Fréjus/ Parc relais Fayence Estérel/ Mandelieu/ Nice aéroport, tous les jours y compris jours fériés,
- Ligne 3024 – Les cars du Pays de Fayence - Tanneron/ Mandelieu – du lundi au vendredi,
- Ligne 3201 – Les cars du Pays de Fayence - Montauroux/ Callian/ Tourrettes/ Fayence/ Seillans/ Draguignan – du lundi au samedi,
- Ligne 3333 – Les cars du Pays de Fayence - Mons/ Tourrettes/ Fayence – uniquement lors des périodes de vacances scolaire de la zone B,
- Ligne 3601 – Les cars du Pays de Fayence - Seillans/ Fayence/ Tourrettes/ Callian/ Montauroux/ St Raphael – du lundi au dimanche,
- Ligne 3602 – Les cars du Pays de Fayence - Fayence/ Saint-Paul-en-Forêt/ Bagnols-en-Forêt/ Saint Raphael – du lundi au dimanche,
- Ligne régionale 20 – Les cars phocéens – Nice/ Aix-en-Provence/ Marseille.



En 2011, 85 % des ménages du Var possèdent au moins 1 véhicule, **dans le Pays de Fayence, ce chiffre s'élève à 93,6 %** La géographie, abrupte au nord et plus douce au sud, l'urbanisation étalée ainsi que la configuration des voies favorisent l'utilisation des véhicules personnels.

Carte 26 – Le maillage routier du Pays de Fayence et ses points stratégiques (novembre 2014)



### 2.1.3 La desserte routière

Le Pays de Fayence est raccordé :

- à Fréjus, au sud par la Route Départementale RD4 par un tracé sinueux traversant les villages de Bagnols-en-Forêt et Saint-Paul-en-Forêt interdisant tout trafic de poids lourds ;
- à Grasse par la Route Départementale RD562 à l'est ;
- à Draguignan par Route Départementale RD562 à l'ouest ;
- à l'autoroute A8 par la Route Départementale RD37 au sud.

Ainsi, seule la Route Départementale n°37 au sud constitue le principal accès au Pays de Fayence, car elle est la seule véritable liaison du territoire au réseau routier national et représente le seul accès pour les poids lourds et les transports en commun (cars).

La Route Départementale RD37 entre la RD562 qui « irrigue » le Pays de Fayence et l'autoroute A8 franchit le lac de Saint-Cassien par deux ouvrages, le viaduc du Pré Claou de 340 mètres de long (construit en 1964 et réparé en 1994) et le Pont du vallon charretier de 70 m de long (reconstruit en 1994).

Les axes les plus empruntés sont par ordre d'importance :

- la RD37 qui relie le Pays de Fayence à l'autoroute A8 et supporte un trafic journalier d'environ 12 000 véhicules ;
- la RD19, fréquentée par 10 000 véhicule / jour ;
- la RD562 qui traverse la plaine du Pays de Fayence. Il s'agit d'un véritable axe économique. La portion la plus chargée de cette route se situe entre le rond-point de la colle Noire et celui de "Tire bœuf" avec une fréquentation de 8 140 véhicules par jour, l'un des tronçons routiers les plus fréquentés du Var.

Ces axes sont également ceux qui supportent la plus forte augmentation

de trafic entre 1999 et 2009 et les épisodes de forte congestion sont de plus en plus fréquents sur le territoire, en particulier sur la RD562.

Les principales difficultés et besoins identifiés avec les acteurs du territoire concernent d'une part le renforcement de :

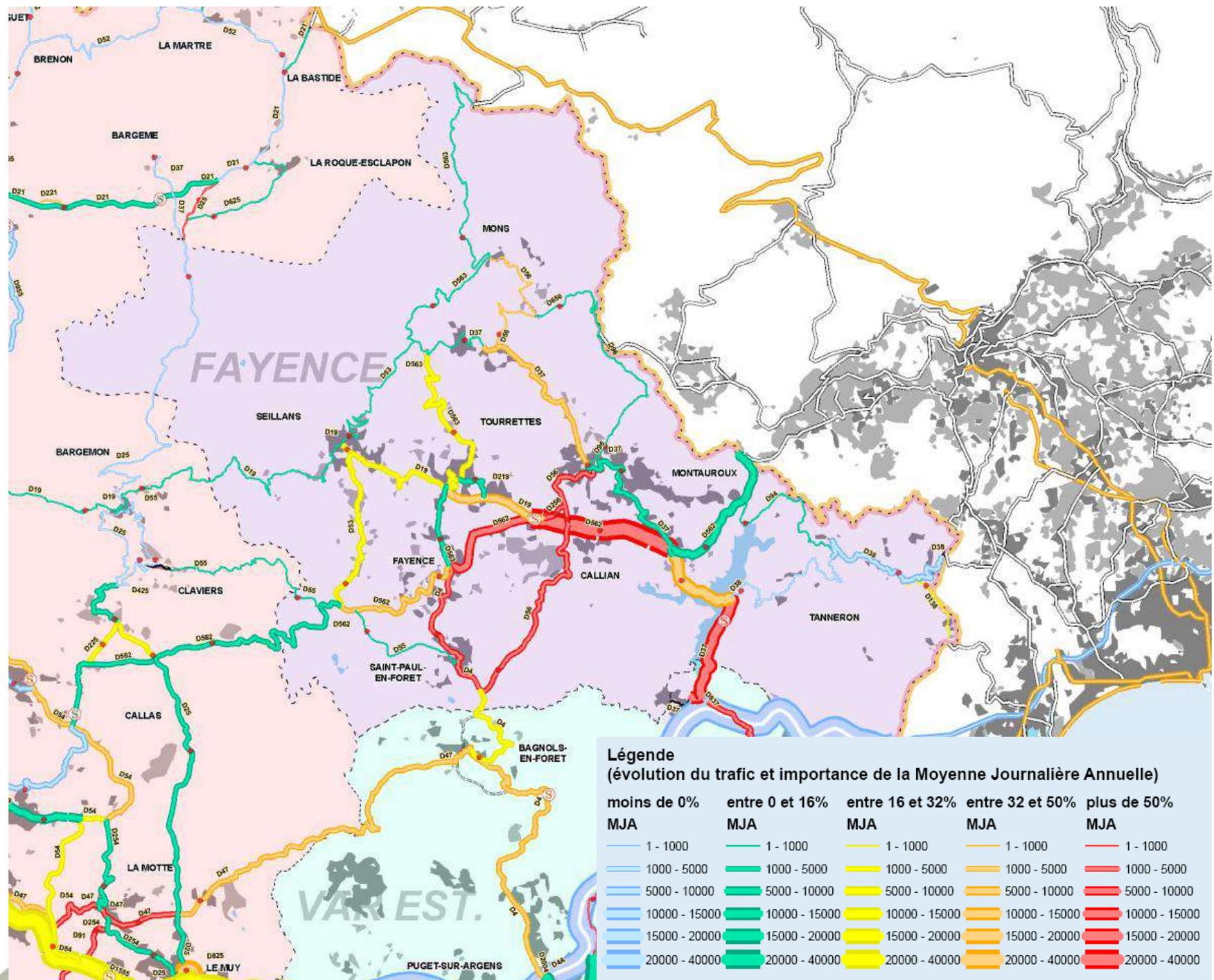
- la RD562 : en particulier route de Grasse et route de Draguignan (20 000 véh/jour en 2015 et saturation en heure de pointe);
- l'accès depuis la route Napoléon (RD563) ;
- l'axe nord/sud vers la CAVEM (RD4) ;
- la RD37 (13 000 véh/jour en 2015).

Et d'autre part, la **fragilité de la desserte par la RD37**. En effet, la RD37 qui constitue le principal accès au Pays de Fayence est fragilisée par :

- sa dépendance aux deux ponts qui traversent le lac de Saint-Cassien. Ces deux ouvrages ont déjà présenté des désordres (fissures) tels que le maintien de la circulation n'a pu être que difficilement assuré au cours notamment des mois de mai et juin 1992, ce qui a gravement perturbé l'activité économique du Pays de Fayence et l'organisation des secours ;
- l'absence d'alternative (seule voie d'accès pour les poids lourds et les cars depuis l'Autoroute) ;
- une route difficilement aménageable, présentant des dangers avec un trafic en augmentation constante ;
- la traversée du lac de Saint-Cassien qui sert à l'alimentation en eau potable des communes du littoral d'où un risque permanent de pollution ;
- le mélange des trafics, entre les trafics à vocation touristique le long du Lac de Saint-Cassien et la desserte du Pays de Fayence.

Il est également à noter le projet de contournement du village de Saint-Paul-en-Forêt dont la traversée est très difficile du fait de la topographie et du transit de quelques poids-lourds.

Carte 27 - Évolution du trafic 1999-2009



Signe d'un réseau routier particulièrement congestionné et difficile, 44 accidents ont été recensés entre 2007 et 2011 au sein du canton.

Compte tenu de ces différentes problématiques le Conseil Général a envisagé de créer une voie nouvelle permettant de relier l'autoroute A8 à partir de la RD37, au Pays de Fayence (RD562) via la RD56. Plusieurs variantes ont été examinées. Ce projet de voie nouvelle a fait l'objet de toutes les procédures nécessaires (notamment l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet en 1993 et prorogée en 1998 pour une durée de 5 ans) à sa réalisation jusqu'aux acquisitions foncières totalement réalisées en 1994. À ce jour aucun travaux n'a été réalisé concernant ce projet de voie nouvelle et un certain nombre de procédures sont aujourd'hui caduques (DUP notamment et autorisation de défrichage).

En 2015, il existe 9 variantes principales se déclinant en 15 sous-variantes étudiées par le Conseil Général pour améliorer la desserte du Pays de Fayence.

Une meilleure régulation et gestion des flux et trafics au sein du territoire du SCoT demande une réévaluation du nombre des accès au territoire pour garantir l'accessibilité du territoire et un cadre de vie agréable. La réalisation d'une voie de contournement nouvelle au sud pourrait être une solution pour désengorger l'axe 562 du canton de Fayence et favoriser le développement des communes les plus excentrées.

#### 2.1.4 Le transport maritime et aérien

Les ports de plaisance et commerce de Nice, Cannes, Saint-Raphaël et Toulon peuvent également apporter une population touristique sur le canton de Fayence. Mais ils ne sont pas comptabilisés actuellement et semblent représenter peu d'impact sur celui-ci.

De nombreuses dessertes aériennes profitent au canton de Fayence. La proximité immédiate de deux aéroports : Toulon et Nice favorise l'accueil de nouvelles populations. En effet, des lignes directes entre les plus

grandes métropoles d'Europe et l'aéroport de Nice peuvent favoriser l'implantation de nouvelles populations. Ainsi, le canton de Fayence se situe dans la deuxième couronne d'impact de l'aéroport. L'impact de l'aéroport de Nice est malgré tout plus important que celui de Toulon car la métropole niçoise est en limite de territoire et accueille plus de vols aériens.

Le développement de compagnies aériennes low-cost avec des prix bas peuvent avoir un fort impact sur le canton de Fayence. L'aéroport de Nice accueille aujourd'hui plus de 50 compagnies aériennes ce qui en fait un aéroport international.

#### 2.1.5 Les modes doux

Malgré de récents efforts pour la sécurité des piétons, notamment l'installation de corridors piétons le long de la RD562, la communauté de communes du Pays de Fayence dispose de peu d'équipements pour favoriser les déplacements en modes doux.

En effet, même à l'intérieur des centres-bourgs, peu de zones sont piétonnières (hormis de fait, par l'étroitesse des voies) et les accès cyclables ne sont que peu ou pas développés.

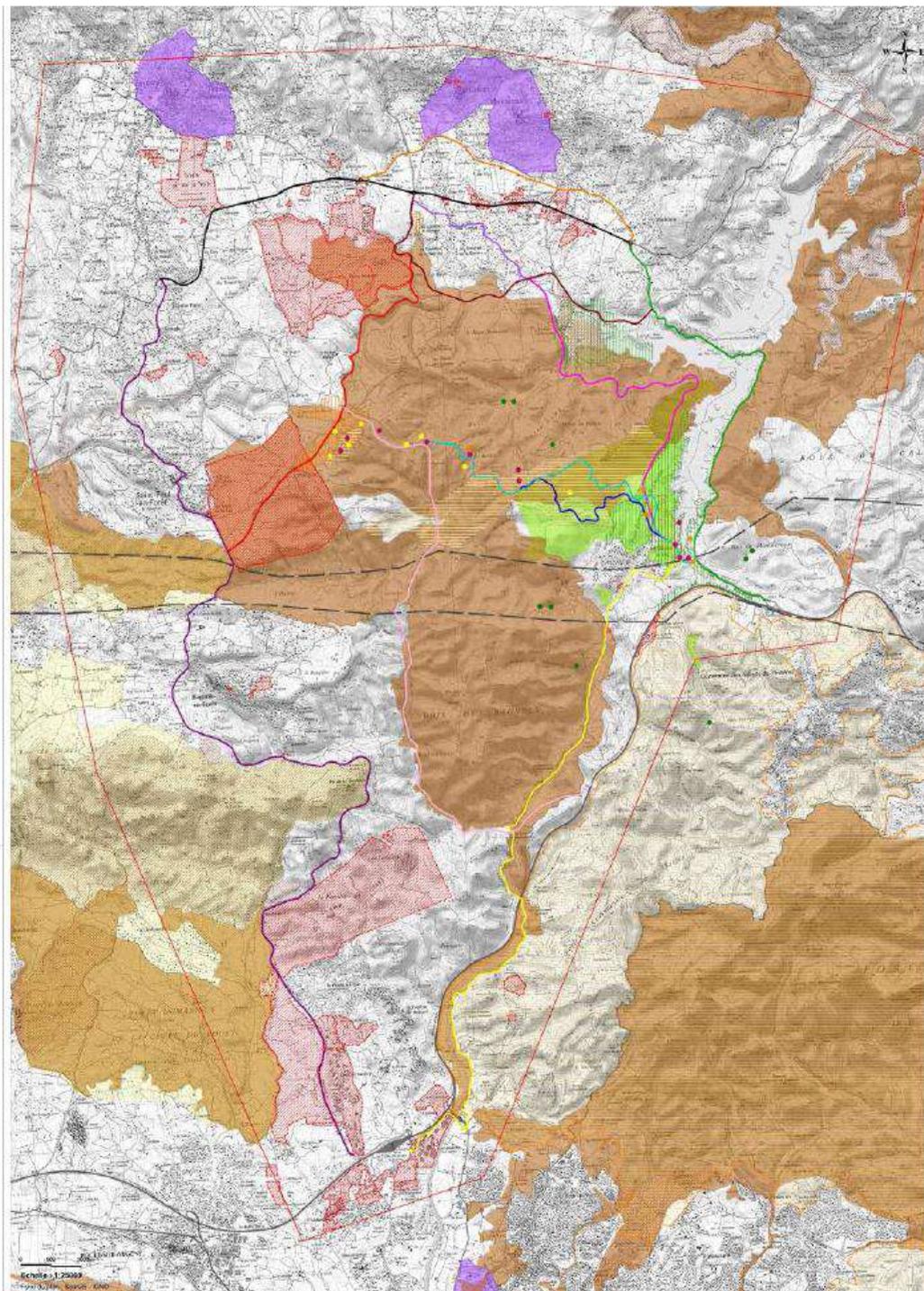
Il existe des projets à l'échelle de communes, comme Callian qui projette une voie piétonne et cyclable entre Château Camiole et son village. Le projet européen de voie verte E8, reliant Gibraltar à la Pirée passe également par le Pays de Fayence.

Carte 28 – Variantes proposées par le Conseil Général du Var pour améliorer la desserte routière du Pays de Fayence

-  Emprise de l'étude
-  Infrastructures diverses : commerciales et touristiques
-  Sites inscrits
-  Sites classés
-  Reptiles et amphibiens remarquables
-  Oiseaux remarquables
-  Insectes remarquables
-  Flores remarquables
-  Enjeux très forts Faune et Flore
-  Enjeux Forts Flore
-  Enjeux Forts Avifaune
-  Enjeux fort Reptiles et Amphibiens
-  Zone Natura 2000 Directive Oiseaux
-  Arrêté préfectoral de protection de biotope APB
-  ZNIEFF\_TERRE\_TYPE\_II
-  ZNIEFF\_TERRE\_TYPE\_I
-  Fuseau de la LGV

**Les variantes**

-  Variante 1 RD562
-  Variante 2 : RD837 + Contournement nord de la RD562
-  RD837 - Route du lac de St Cassien
-  Variante 3a : RD837 + Contournement sud de la RD562
-  Variante 3b : RD867 + Contournement sud RD562 + RD56
-  Variante 4 : RD837 + Voie nouvelle longeant le GR49
-  Variante 5a : RD837 + Voie nouvelle RD101 (1992)+RD56
-  Variante 5b : RD837 + Voie nouvelle RD101 (2014)+RD56
-  RD56
-  Variante 6 : Réaménagement RD37 + Voie nouvelle longeant le GR49
-  Variante 7a : Réaménagement RD37 + Voie nouvelle RD101 (1992)+RD56
-  Variante 7b : Réaménagement RD37 + Voie nouvelle RD101 (2014)+RD56
-  Variante 8 : Voie nouvelle via le vallon du Buème depuis l'échangeur escota en projet + R1
-  Variante 9a : RD4 avec le contournement de Bagnols-en-Fôret + RD56
-  Variante 9b : RD4 avec le contournement de Bagnols-en-Fôret



## 2.2 LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES

Sont considérés comme équipements les commerces, les équipements et services sanitaires, les équipements liés aux personnes âgées, les pôles d'enseignement, les pôles culturels, de sports et de loisirs, les services divers (comme les pompiers, gendarmeries, notaires...) et les associations. L'étude de la localisation et du nombre d'équipements d'un territoire favorise la connaissance de celui-ci, de son niveau de développement et du type de population qui y vit (urbaine ou rurale).

Avec un taux de 15,9 équipements et services pour 1 000 habitants, le canton de Fayence se situe en-dessous de la moyenne départementale de 19.4 pour 1 000 en 1999. Les achats d'équipements de la personne sont réalisés à 61,68 % dans les Alpes-Maritimes. 53,9 % des achats d'équipements de la maison et 53,9 % des biens culturels ou de loisirs sont également acquis dans le département voisin.

### 2.2.1 Les équipements sportifs et de loisirs

#### L'offre en équipements sportifs du Pays de Fayence

Le Pays de Fayence, dispose d'une offre en équipement sportifs dans la moyenne des territoires, avec 59 équipements (tous types confondus). Parmi ces équipements, l'intercommunalité dispose d'un stade de football et de deux gymnases omnisports.



*Stade de football intercommunal, Fayence*

#### Le Lac de Saint-Cassien, un équipement majeur pour le Pays de Fayence



Le Lac de Saint-Cassien, concédé à EDF par le décret du 29 Septembre 1964 remplit plusieurs rôles :

- production hydroélectrique pour l'Est-Var et les Alpes-Maritimes grâce à l'exploitation de la chute de Saint-Cassien alimentée par les eaux de la Siagne (canal de dérivation) et du Biançon alimentant l'usine de Saint-Cassien des Bois ;
- eau potable (réserve annuelle en eau de 16,5 millions de m<sup>3</sup> pour les Alpes-Maritimes et 15 millions de m<sup>3</sup> pour le Var) ;
- écrêtement des crues (par la création d'un ouvrage d'écrêtement destiné à la protection de la basse vallée de la Siagne lors des crues du Biançon – réserve de 10 millions de m<sup>3</sup> constituée par une tranche du réservoir et dispositif de freinage de la montée du plan d'eau en cas de crues).

Le décret de septembre 1964 prévoyait la réalisation de deux ouvrages, l'un de livraison des débits vers les Alpes-Maritimes jamais réalisé et un ouvrage de liaison entre la retenue du Biançon et la vallée de Reyran pour le Var, aujourd'hui réalisé.

### Besoin d'une base de loisirs intercommunale

Lors des ateliers de concertation, le désir de mettre en place une base de loisirs sur le Pays de Fayence a été soulevé. Celle-ci serait créée, dans le but d'élaborer une structure de qualité, créatrice de l'emploi et fournissant des activités variées.

### Le développement du tourisme vert avec la reconquête du lac de Méaulx

En remettant en valeur le lac de Méaulx, la communauté de communes développe ainsi son offre de tourisme et loisirs de pleine nature.

En effet, ce projet vise à la sécurisation et à la mise en valeur des rives du lac pour en faire un nouveau lieu de détente pour le Pays de Fayence.



### 2.2.2 Les commerces

La création de commerces dans un territoire est indispensable pour son développement et l'implantation durable d'une population. L'étude de la localisation et de la densité territoriale de ceux-ci est indispensable pour connaître les besoins actuels et futurs du canton.

#### a) Les commerces de proximité

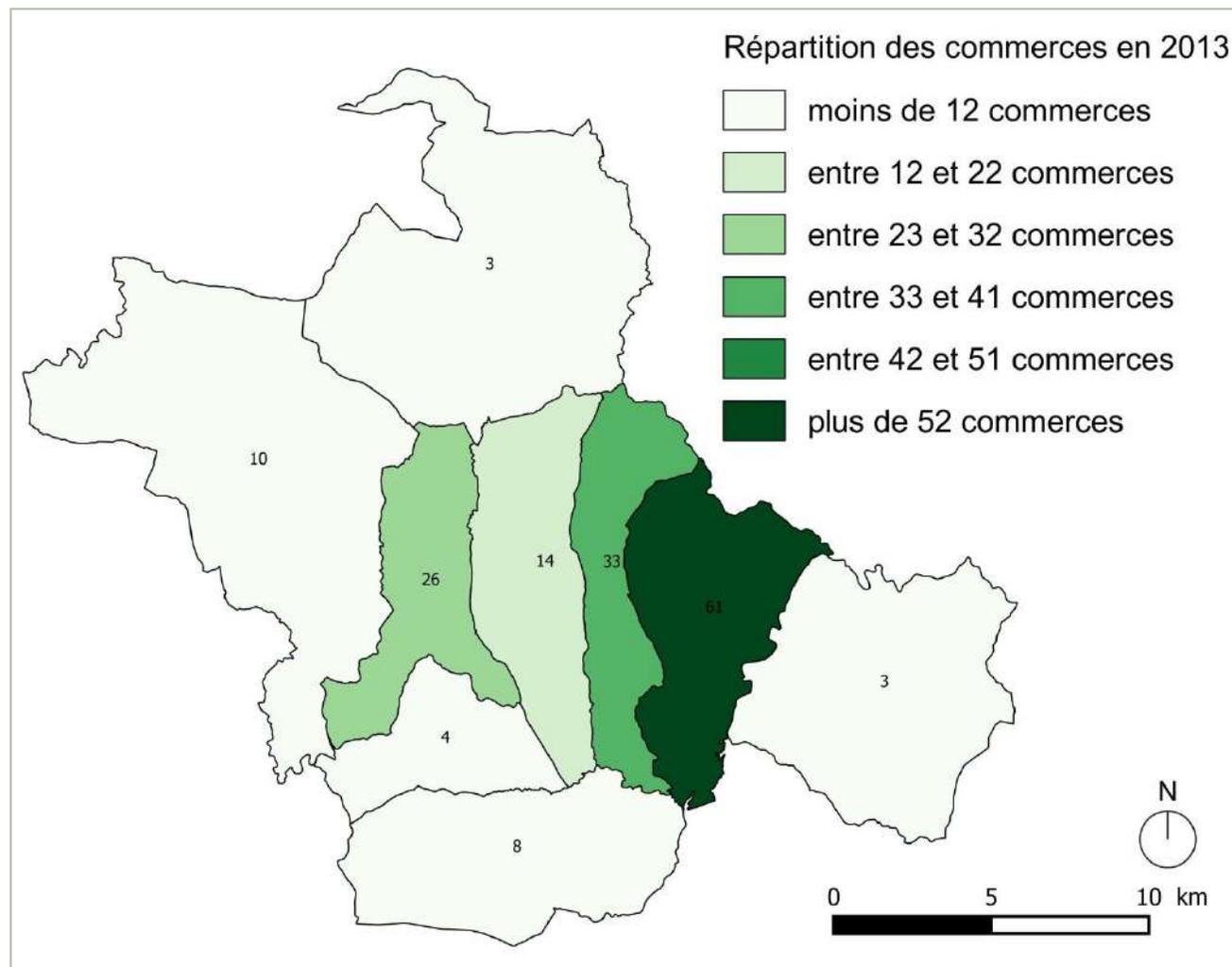
En 2013, on comptabilise 156 commerces de proximité dans la Communauté de Communes de Fayence contre 185 en 2005 et 196 en 1999. Cette forte baisse peut être due à l'implantation de grandes surfaces dans la plaine, le long de la RD 562. Toutes les communes du territoire accueillent au minimum 3 commerces en 2013. C'est un point positif par rapport à d'autres communes du département du Var qui ne possèdent plus aucun commerce, principalement dans le haut Var.

On constate que si les commerces s'adaptent aux besoins de la population, ils sont principalement liés à un cadre de vie et à une population moyenne à aisée. Ils sont implantés notamment dans les communes de Montauroux (61), Callian (33) et Fayence (26), communes les plus urbanisées du territoire.

Il existe une réelle volonté de certaines communes de protéger leur appareil commercial de proximité. Callian a en effet mis en place un linéaire commercial empêchant tout changement de situation des locaux commerciaux. Un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux est également en cours d'élaboration.

## b) Les supermarchés ou hypermarchés

Six supermarchés et hypermarchés sont implantés dans les communes les plus faciles d'accès : Fayence, Montauroux (2), Callian (2) et Tourrettes. Cette implantation permet un drainage homogène de la population qui n'a pas besoin de se déplacer à l'extérieur du canton pour pourvoir à ses besoins.



Carte 29 – Répartition des commerces par commune en 2013 (septembre 2014, INSEE BPE2013)



### 2.2.3 Les équipements et services sanitaires et sociaux

Le Pays de Fayence, de par sa localisation à proximité de plusieurs pôles urbains d'importance - Draguignan/Fréjus Saint-Raphaël/Cannes/Grasse - ne dispose pas d'hôpital, ni de service d'urgence médicale, mais d'une clinique spécialisée.

Il existe 176 activités médicales et sanitaires sur le territoire du Pays de Fayence. Elles sont implantées principalement dans les communes les plus peuplées que sont Tourrettes (36), Callian (39), Fayence (33), Montauroux (28). Les activités les plus représentées sont les médecins (49) et les infirmiers (37). Les activités paramédicales (kinésithérapeutes, pharmacies, laboratoires d'analyses médicales, ambulances, orthophonistes) sont peu représentées mais présentes sur presque toutes les communes.

La situation pourrait se modifier en suivant une évolution régionale qui prévoit une chute de la démographie médicale liée à la baisse du nombre des généralistes parallèlement à l'augmentation de la population. À partir de 2014, la densité médicale en région PACA sera inférieure à la densité médicale française. Par ailleurs, le vieillissement de la population affectera principalement la région PACA où la proportion des plus de 60 ans passera de 23% en 2000 à 29% en 2020.

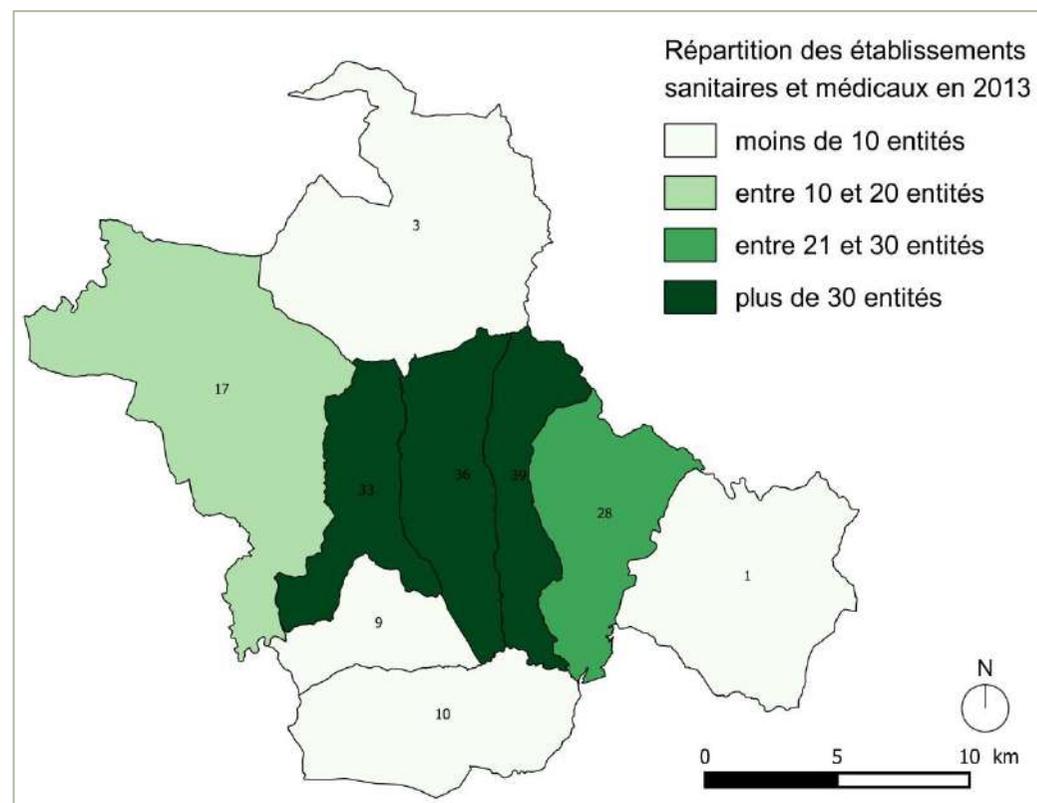
Si le coût d'un hôpital semble trop important par rapport au poids démographique du pays de Fayence, un centre de soins infirmiers ou une maison médicale semblent nécessaires afin de remédier aux problèmes de santés courants.

L'espérance de vie étant en constante augmentation, la population âgée de 75 ans et plus est de plus en plus nombreuse (+1,1% de la population entre 2006 et 2011). Malgré une augmentation des places et des établissements pour personnes âgées dans le Pays de Fayence qui compte deux maisons de retraites, le taux d'équipement est en diminution car celui-ci n'a pas évolué aussi vite que celui de la population âgée.

### L'offre de médecins dans le Pays de Fayence

Source : Base Permanente des Équipements 2013

communes	Nombre de médecins (généralistes & spécialistes)
BAGNOLS-EN-FORET	2
CALLIAN	14
FAYENCE	12
MONS	0
MONTAUROUX	5
SAINT-PAUL-EN-FORET	0
SEILLANS	3
TANNERON	0
TOURRETTES	13
<b>Total</b>	<b>49</b>



Carte 30 – L'offre médicale et sanitaire du Pays de Fayence (septembre 2014, INSEE BPE2013)

On recense un centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIC) et d'après le schéma gérontologique départemental du Var, le canton de Fayence dispose de 329 lits ouverts sur l'ensemble du territoire, soit un ratio de 446,36 lits pour 1 000 personnes de plus de 85 ans, ce qui le place dans les territoires les mieux desservis. Les établissements se situent sur l'ensemble du territoire, souvent à proximité d'un axe routier important.

### 2.2.4 Les équipements scolaires et petite enfance

Les conséquences de la démographie globale dans le canton de Fayence se font sentir dans le domaine scolaire et les nombres de classes et d'élèves ont augmenté de façon importante. Les petites communes doivent faire face à des modifications substantielles du paysage scolaire. Cependant, si l'on excepte la question du lycée, on ne décèle pas de problème particulier. Le canton de Fayence semble posséder le niveau d'équipement nécessaire à ses besoins.

#### a) La petite enfance

Les enfants de moins de quatre ans représentent 834 individus en 2011. Cinq structures d'accueil (Callian, Tourrettes, Montauroux (2) et Fayence) permettent aux enfants de bénéficier d'un accueil professionnel. Comme signalé lors des ateliers de concertation, le territoire manque de structures capables d'accueillir des petits-enfants alors que c'est l'un des territoires les plus attractifs du Var pour les jeunes couples. C'est un aspect important pour l'accueil dans les meilleures conditions des populations souhaitant s'installer sur le territoire.

Cependant, le territoire dispose d'une offre en assistantes maternelles assez conséquente, puisque 70 d'entre elles sont recensées sur le canton.

#### b) Les équipements scolaires

Chaque commune du canton de Fayence possède son école communale. Deux collèges, l'un sur Fayence et l'autre sur Montauroux assurent une offre d'enseignement secondaire sur le territoire du Pays de Fayence. Le manque de lycée amène une majorité des adolescents à réaliser des trajets journaliers important ou à être en internat dès l'âge de 15 ans.

#### Vers la création d'un lycée ?

Le projet de création d'un lycée en Pays de Fayence est ancien. Il est porté par les habitants du canton qui, au fil du temps, se sont organisés et constitués en association.

La carte scolaire 2007 en vigueur actuellement organise la répartition des élèves issus des communes du canton de la manière suivante :

- Les jeunes de Mons, Saint-Paul-en-Forêt, Fayence, Seillans et Tourrettes sont affectés au nouveau lycée du Muy,
- Les jeunes de Montauroux, Callian, Tanneron, continueront de fréquenter le lycée de secteur de Saint-Raphaël.

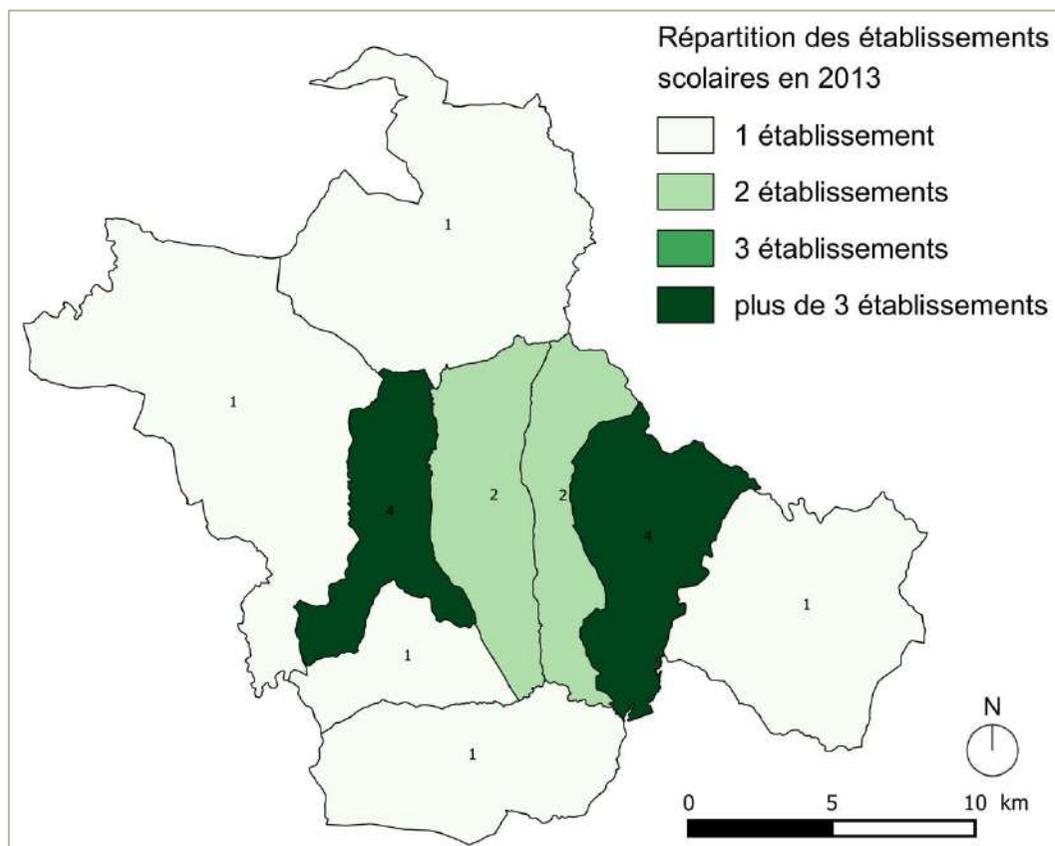
Sur la base d'une analyse des effectifs 2006 estimés à 1 656 collégiens en Pays de Fayence, l'association "Un Lycée en Pays de Fayence" a réalisé des estimations à l'horizon 2016 qui tendent à démontrer l'intérêt et la faisabilité d'un tel établissement. L'effectif total 2016 (à effectif constant, sans tenir compte de l'arrivée de population motivée par le nouveau lycée) serait de 996 élèves.

L'association estime que "ce lycée devra répondre à la demande pour au moins 20 ans à venir : nous observons que les classes d'âge suivantes (nés en 1999 et après) augmentent légèrement. Le dimensionnement pérenne de l'établissement devrait être pour au moins 1000 jeunes environ".

L'association fait observer qu'une telle capacité correspond aux normes actuelles régionales : 10 lycées de même taille ou inférieure dans la Région PACA dont 7 dans les Alpes-Maritimes et 3 dans le Var.

Il est souhaité que le lycée ait une section générale, mais également des sections professionnalisantes, adaptées au territoire (sylviculture, agriculture, etc.). De fait, la formation proposée devra être thématisée.

La Communauté de Communes, par une délibération en date du 16 avril 2008, a manifesté et renforcé son soutien au projet.



Carte 31 – L'offre en équipements scolaires (septembre 2014, INSEE BPE2013)

### c) La formation dans le canton de Fayence

Il y a quelques années encore, le GRETA fonctionnait de façon permanente sur le canton où il avait un établissement. Il semble que les formations dispensées sur place soient rares et souvent assez généralistes. Ainsi l'EREF dispense des formations d'initiation à l'informatique qui touchent un public très diversifié qui n'a pas forcément l'emploi comme principal objectif.

Les personnes intéressées doivent donc se déplacer vers des centres urbains : Draguignan, Saint-Raphaël ou Grasse.

### LE RSP (Relais des Services Publics)

Cet établissement, a été créé en 1999 lors de la signature d'une convention entre l'État et plusieurs organismes sociaux partenaires. C'est la commune de Fayence qui a mis à disposition l'immeuble accueillant ces services. La structure vient d'être labellisée Relais des Services Publics, ce qui lui permettra notamment de favoriser un accueil personnalisé plus performant, de développer un partenariat avec les grands services publics et d'obtenir une aide de 10 000 euros (chaque année pendant 3 ans). Cet équipement est aujourd'hui financé à 50 % par la Communauté de Communes, et est maintenant largement connu des usagers potentiels.

### 2.2.5 Les équipements culturels

Une offre culturelle est présente sur le territoire dans les communes de Fayence et Montauroux principalement. Elle se compose principalement de bibliothèques, de salles polyvalentes, de salles de spectacles, de salles de danses et d'écoles de musique.

La mise en réseau des bibliothèques du Pays de Fayence et de la médiathèque de Saint-Raphaël est en cours, elle permettra, à terme, de constituer une base de données littéraire très importante accessible par tous les habitants du Pays de Fayence. Par ailleurs de nombreuses manifestations culturelles sont proposées sur le territoire.

### 2.2.6 Les services publics

#### a) Les pompiers

Les sapeurs-pompiers sont placés sous l'autorité du Préfet (mise en œuvre opérationnelle) et du Conseil Général. Le département compte 3 000 sapeurs-pompiers volontaires et 770 sapeurs-pompiers professionnels (140 médecins sapeurs-pompiers pour le service de santé et le secours médical) et 200 personnes constituant l'administratif et le technique. 66 centres incendies et de secours, un parc de 1 350 engins, des tours de guet fixes, des unités de génie forestier, et des hélicoptères bombardiers d'eau (5 loués en été, 2 en hiver) en constituent les moyens.

Le Pays de Fayence accueille 5 casernes de pompiers en 1999 dans les communes de Fayence, Montauroux, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans et Tanneron. Il existe une bonne répartition de celles-ci sur le territoire.

#### b) Les gendarmeries

La gendarmerie départementale contribue à la sécurité publique ; elle consacre plus de 54% de son activité à cette mission de protection des personnes et des biens et 40% sont consacrés à l'exercice de la police judiciaire.

Depuis le 1er juillet 2005, elle s'est réorganisée sur le plan territorial avec la création d'un échelon intermédiaire appelé "région de gendarmerie". En général on trouve une gendarmerie par arrondissement; les compagnies sont elles-mêmes divisées en brigades territoriales, et il y a une brigade territoriale par canton. Le territoire possède une brigade territoriale. Une nouvelle caserne a été construite sur la commune de Fayence.

Cependant, le sentiment de délaissement par les services de gendarmerie, le soir, est très développé au sein des habitants du Pays de Fayence qui s'estiment lésés de voir leurs appels transmis à Toulon.

#### c) Les bureaux de poste

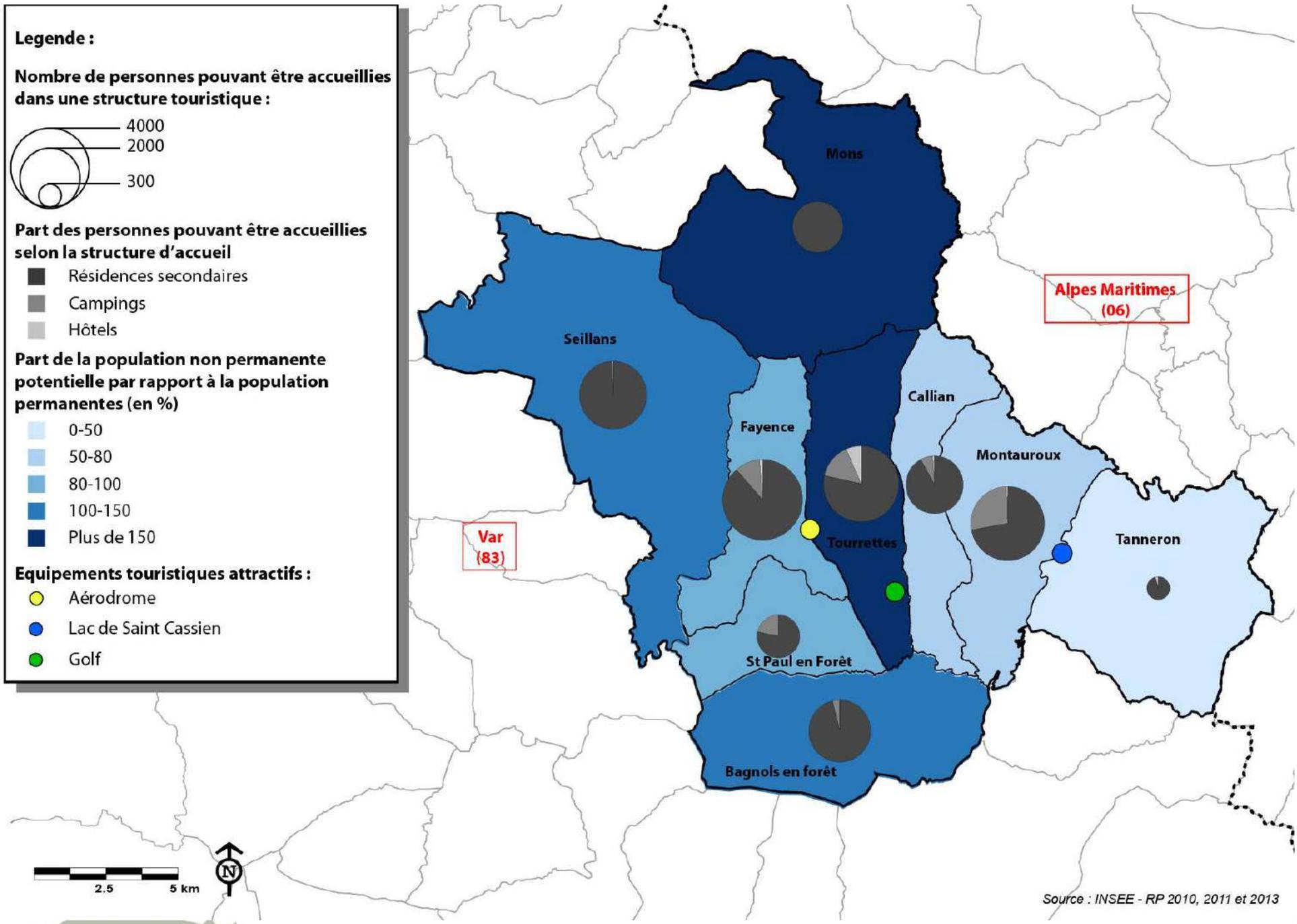
Pratiquement toutes les communes sont équipées d'un bureau de poste. Toutefois le rapport du Ministère de l'Économie des Finances et de l'Industrie (Avril 2004) propose un redéploiement des services basés sur :

- Une démarche de gains de productivité, notamment par des réductions d'effectifs et de bureaux de poste dans les villages, au profit de services à la carte tels que l'implantation d'automates et de prêts à poster, en partenariat avec les bureaux de tabac ou les bistrotts de pays.
- Réorganiser le réseau des bureaux de poste en l'adaptant à la réalité socio-économique du bassin d'activité, tout en respectant une accessibilité suffisante au service postal distance/temps.

### 2.2.7 Les associations

Il existe un réseau d'associations dans le Pays de Fayence extrêmement dynamique qui recouvre de nombreux domaines (sportifs, culturels, loisirs, caritatifs, services). L'ensemble de ces associations constitue un relais important des politiques locales, un accompagnement et une animation de la vie locale.

Carte 32 : La capacité d'accueil touristique du Pays de Fayence (décembre 2014, INSEE 2013, Pays de Fayence 2015)



Source : INSEE - RP 2010, 2011 et 2013

## 2.3 UNE OFFRE TOURISTIQUE DE QUALITÉ

Le tourisme concerne tout ce qui a trait aux vacances et aux loisirs de toutes natures. Mais il ne se limite pas à cela. En effet, au plan de la lecture économique du phénomène, d'autres éléments sont présents. Ainsi, un espace qui reçoit la visite de nombreuses personnes extérieures dans un cadre différent n'est pas perçu comme forcément touristique. Une famille qui se déplace pour une nuit dans une ville pour assister à des obsèques ou le postulant qui vient pour une journée d'entretien d'embauche ne ressort pas du tourisme a priori, pourtant ils sont comptabilisés en tant que visiteurs dès lors «qu'ils ont passé au moins une nuit» sur place et que «leur domicile est extérieur au département».

Il y a donc de fait, deux tourisms :

- celui qui est clairement lié aux vacances ou au tourisme de congrès,
- celui constitué des flux significatifs de visiteurs se rendant sur le canton de Fayence pour d'autres raisons.

Le Pays de Fayence, possède une offre d'hébergement, d'équipements et de manifestations culturelles qui lui permet d'enregistrer une fréquentation importante est en constante progressions.

### 2.3.1 Le type de clientèle et l'offre d'hébergement touristique du territoire

Deux types d'hébergements sont offerts sur le canton de Fayence : les hébergements non marchands, à travers les résidences secondaires, et les hébergements marchands comme les hôtels, les campings ou autre. Connaître la part de chacun dans l'économie touristique du territoire permet de mieux appréhender les populations concernées, de comprendre leurs comportements et leurs attentes.

**Les résidences secondaires constituent près de 80% de la capacité d'accueil touristique du Pays de Fayence** (capacité d'accueil en résidences secondaire + hébergement marchand en nombre de personnes)<sup>1</sup>.

**Grâce à une capacité d'accueil touristique importante le Pays de Fayence accueille une population non permanente importante. Ainsi, cette population joue de par son poids un rôle significatif dans l'économie et dans le fonctionnement du Pays de Fayence. Trois communes, en particulier, ont une population non permanente potentielle supérieure à leur population permanente : Mons, Seillans, Tourrettes, et Bagnols-en-Forêt.**

#### a) L'importance du phénomène des résidences secondaires

Loin d'être un phénomène d'accompagnement ou de complément, plus ou moins marginal, le rôle des résidences secondaires est primordial puisqu'il représente en région PACA, l'essentiel de la capacité totale d'hébergement touristique soit près de 80%. Dans le Var, le parc représente 72% de l'offre. Elles constituent donc un mode d'hébergement touristique particulièrement important dans nombre de départements.

---

<sup>1</sup> On estime qu'une chambre d'hôtel peut accueillir potentiellement 2 personnes, un emplacement de camping 3 et une résidence secondaire 4.

La part des résidences secondaires dans l'ensemble du parc de résidence du Pays de Fayence est de 28% en 2011. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (environ 26%) et très nettement supérieur la moyenne France métropolitaine (9,4%).

Le parc de résidences secondaires du Pays de Fayence a plus de quadruplé (x 4,15) entre 1968 et 2011. Le territoire est attractif et le coût du foncier moins important que sur le littoral.

*Les résidences secondaires dans le parc de logement total en 2011*

	Nombre de résidences secondaires en 2011	Part des résidences secondaires dans le parc de logement total
CC Pays de Fayence	4759	28%
Var	174 185	26,1%
PACA	499 619	17,3%

*Tableau de l'évolution des résidences secondaires dans le pays de Fayence entre 1968 et 2011*

	1968	1982	1999	2011
Résidences secondaires et logements occasionnels	1146	2881	3968	4759

## b) Une augmentation de l'offre d'hébergement marchand

### L'hôtellerie homologuée

L'offre hôtelière du Pays de Fayence est une offre standard à bas de gamme composée principalement d'hôtels 0 à 2 étoiles (66 % des hôtels présents).

Dans le canton de Fayence, entre 2006 et 2014, le nombre d'hôtel à diminué (fermeture de 3 hôtels) tout comme le nombre de chambres, qui a diminué de 20 %.

### Nombre d'hôtels et chambres par commune en 2006 et 2011 sur le Pays de Fayence

	2006		2011	
	Hôtel	Chambres	Hôtel	Chambres
<b>Bagnols-en-Forêt</b>	NC	NC	1	7
<b>Callian</b>	1	13	1	12
<b>Fayence</b>	3	44	2	33
<b>Mons</b>	1	6	0	0
<b>Montauroux</b>	3	51	3	36
<b>Saint-Paul-en-Forêt</b>	1	8	1	7
<b>Seillans</b>	2	34	1	15
<b>Tanneron</b>	1	10	0	0
<b>Tourrettes</b>	3	151	3	143
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>317</b>	<b>12</b>	<b>253</b>

Source : Service Tourisme et culture, Pays de Fayence, 2014

### L'hôtellerie de plein air

L'hôtellerie de plein air a supplanté le camping au niveau de la terminologie. C'est plus qu'un effet de mode. Cette évolution rend compte de l'évolution de ce mode d'hébergement vers plus de sophistication. Aux tentes canadiennes des randonneurs d'antan succèdent les bungalows et mobil-homes parfaitement équipés. Mais cette nouvelle demande peut être aussi la conséquence de la part importante du coût des vacances dans le budget moyen des français. C'est une façon de partir en vacances à moindre frais pour autant de qualité.

L'hôtellerie de plein air représente 38,3 %, de la capacité d'accueil (en nombre de touristes) de l'offre d'hébergement marchand (résidences secondaires exclues). Ce mode d'hébergement qui a connu depuis 15 ans une augmentation de l'offre au niveau du nombre d'établissements et une relative stagnation au niveau du nombre d'emplacements offerts repart légèrement à la baisse depuis 2006.

A l'inverse de l'offre hôtelière, l'hôtellerie de plein air dispose d'une majorité d'établissement de moyenne à haut de gamme.

### Nombre de campings ou hôtellerie de plein air et d'emplacements par commune en 2006 et 2014 sur le Pays de Fayence

	2006		2014	
	Camping	Emplacement	Camping	Emplacement
<b>Bagnols-en-Forêt</b>	NC	NC	1	49
<b>Callian</b>	2	85	1	136
<b>Fayence</b>	3	281	3	185
<b>Mons</b>	0	0	0	0
<b>Montauroux</b>	3	379	3	379
<b>Saint-Paul-en-Forêt</b>	1	110	1	100
<b>Seillans</b>	1	25	1	25
<b>Tanneron</b>	1	NC	1	20
<b>Tourrettes</b>	3	200	1	138
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>1 080</b>	<b>12</b>	<b>1032</b>

Source : Service Tourisme et culture, Pays de Fayence, 2014

### L'explosion des résidences de tourisme

Le développement des résidences de tourisme est un phénomène assez récent qui a bouleversé l'offre locale d'hébergement touristique. Dans le Pays de Fayence, les résidences de tourisme ont accru leur potentiel de manière très significative au plan de l'offre d'hébergement. Toutefois, le poids de ces résidences de tourisme dans l'économie locale est à relativiser du fait de leur fonctionnement quasi-autarcique. En effet, ces résidences de tourisme proposent sur place une offre de loisirs et leurs approvisionnements s'inscrivent dans une politique d'achat de groupe.

Leur présence a encore augmenté sur le Pays de Fayence depuis 2006, avec la création de deux résidences supplémentaires, et augmentation de près de 70 % du nombre de logements.

#### **Nombre de résidences hôtelières et logements par commune entre 2006 et 2014 sur le Pays de Fayence**

	2006		2014	
	Résidence	Logements	Résidence	Logements
Callian	0	0	1	202
Fayence	3	172	3	165
Mons	0	0	0	0
Montauroux	1	22	2	66
Saint-Paul-en-Forêt	0	0	0	0
Seillans	0	0	0	0
Tanneron	0	0	0	0
Tourrettes	1	114	1	90
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>308</b>	<b>7</b>	<b>523</b>

Source : Service Tourisme et culture, Pays de Fayence, 2014

### Une offre en gîtes et chambres d'hôte en progression

Ce mode d'hébergement est important dans la structure de l'offre locale. L'offre de gîtes et chambres d'hôtes entre 2006 et 2014 s'accroît de 733 % sur le Pays de Fayence, passant d'une capacité d'accueil recensée, en 2006, de 60 personnes à 500 en 2014.

La part de l'hébergement touristique en chambres d'hôte représente 6,2 % de la capacité totale, contre 1 % en 2006.

#### **Part des possibilités d'accueil par type d'établissement en 2014 sur le Pays de Fayence**

Type	Nombre prestataires	Nombre unités	Nombre lits	Part
Camping	12	1 032 emplacements	3 082	38,3%
Hôtel	12	253 chambres/villas	866	10,8%
Résidence de tourisme	7	523 chambres/maisons	2 604	32,3%
Chambres hôtes	80	200 chambres	500	6,2%
Meublés	110	250 appart. ou villas	1 000	12,4%
<b>Total</b>	<b>221</b>	<b>2 258</b>	<b>8 052</b>	<b>100%</b>

Source : Service Tourisme et culture, Pays de Fayence, 2014

### 2.3.2 L'offre touristique dans le Pays de Fayence

Le Pays de Fayence offre un ensemble de manifestations culturelles, sportives et de musées de qualité pour les touristes.

#### a) Des manifestations culturelles de qualité

→ **Le Festival de Quatuors à Cordes** qui a fêté sa 26<sup>ème</sup> édition en 2014 concourt, en outre, à l'élévation de l'image du pays de Fayence. Qualitativement, cette manifestation se place au niveau international et jouit aujourd'hui d'une réelle notoriété dans la sphère des festivals de musique classique. Se déroulant hors saison touristique, le festival revêt une signification particulière qui en fait un des outils pour le développement du pays de Fayence.

Le public accueilli lors de cette manifestation demeure limité du fait de la spécialité de la manifestation et des lieux accueillant les spectacles. En 2013, 900 spectateurs étaient présents sur l'ensemble de la manifestation, contre 2 500 en 2009. Paradoxalement, en dépit de cette dimension modeste, le Festival joue en cette période hors haute saison touristique un rôle économique certain. Son impact au plan de l'hébergement et de la restauration est important et les retombées, sur le commerce local, non négligeables.

→ **Le festival de jazz de Tourrettes** se déroule en période "festivalière". Le public est essentiellement local et donc limité en nombre de spectateurs. L'édition de 2013 a accueilli 1 600 spectateurs.

→ **Le festival de Guitare de Montauroux** a lieu à la fin août et offre la particularité d'être gratuit. Il accueille environ 3 200 spectateurs, en 2014, répartis sur plusieurs soirées. Cependant, en 2007, l'audience s'élevait à 5 000 spectateurs.

→ **Le Festival "Cello Fan"**, se tient depuis 15 ans à Callian en début d'été. Il rassemble environ 2 600 personnes, contre seulement 1 000 en 2007.

Ces festivals sont des produits d'accompagnement plus que des produits d'appel. Ils viennent renforcer l'offre de loisirs aux touristes déjà présents, mais ne constituent pas en eux-mêmes (à l'exception du Festival de Quatuors à Cordes) des incitations au séjour.

Ce dernier, s'il parvenait à changer de dimension pourrait, par son ancienneté et son haut niveau, constituer un outil de développement puissant.

#### b) Une offre de musées éclectique

Le Pays de Fayence possède quelques établissements à vocation muséale. Aucun d'entre eux ne s'inscrit dans un cadre structurant. Ce sont des équipements de taille modeste, ne prétendant pas à jouer un rôle de "déclencheur" motivant le déplacement, mais plutôt destinés à venir en appui, en complément de l'offre animatrice et culturelle existante.

Les musées drainant le plus de visiteurs sont situés en zone clairement urbaine. Les musées situés en zone rurale, sauf quelques exceptions, reçoivent un public moins nombreux.

→ **L'éco - musée de Fayence** rassemble une importante collection d'outillages agricoles dont plusieurs pièces remarquables. Il est le résultat de l'engagement vigoureux d'une équipe de bénévoles passionnés. Il hésite cependant à prendre toute sa dimension et demeure, malheureusement, un peu "confidentiel". Cet équipement riche de potentialités ne joue qu'un rôle modeste mais pourrait beaucoup plus pour la notoriété du Pays de Fayence s'il se professionnalisait.

→ **Le Four du Mitan à Fayence** est un ancien four à pain communal, construit au cœur du village, en 1522 sous Nicolas de Fiesque, évêque de Fréjus. Un diaporama raconte l'histoire du four lui-même mais également celle du pain. Chaque année, le premier dimanche de juillet, la fête du Pain, du Four et du Moulin, perpétue la tradition du four de village.

→ **Le musée d'histoire locale de «l'association une semaine en août» à Fayence**, il s'agit d'expositions à thèmes mises en place en fonction des différentes périodes de l'année (*En novembre guerre de 14-18, Les débarquements de Normandie et de Provence ...*).

→ **La collection Max Ernst à Seillans**, exposée dans les étages de l'Office de Tourisme de Seillans ne constitue pas véritablement un musée. Là encore ce qui pourrait être un outil doté d'un véritable potentiel ne joue qu'un rôle mineur en dépit de l'immense notoriété de Max Ernst.

→ **Le Chouchou d'antan** expose des poupées, jouets et jeux du monde entier de 1830 à nos jours.

→ **La maison Provençale de Mons** est une maison classique provençale que l'on peut visiter afin de se familiariser avec les modes de vie de la région.

→ **La maison de la Marine et Montagne de Mons** présente diverses maquettes réalisées à partir d'allumettes.

→ **La tombe du styliste Christian Dior** sur la commune de Callian.

### c) Des équipements de loisirs de qualité

**Le Centre de Vol à Voile** est certainement l'équipement le plus connu à l'extérieur du Pays de Fayence. 70 années de fonctionnement lui ont conféré le temps nécessaire pour accéder au rang de véritable institution. Le 70ème anniversaire a d'ailleurs rassemblé des milliers de personnes. Il semble toutefois connaître ces dernières années une "période creuse" avec la baisse du nombre de licenciés.

Notons la présence d'une École Départementale au Centre de Vol à Voile subventionnée par le Conseil Général du Var qui accueille chaque année une trentaine de scolaires varois pour des sessions d'initiation.

#### **Le domaine de Terre Blanche à Tourrettes,**

**Il s'agit d'un équipement touristique haut de gamme qui s'est développé à partir d'une activité principale : le Golf** qui propose deux parcours. **Sur un domaine privé de 266 hectares**, Terre Blanche regroupe également un spa, une offre de restauration importante (trois restaurants), un hôtel et une offre immobilière importante.

Le nombre d'emplois générés par le domaine de Terre Blanche est estimé à environ 350.



**Le Lac de Saint-Cassien** : un équipement technique au potentiel touristique et de loisirs

Il s'agit d'un lac artificiel créé en 1966 par EDF. Le décret du 29 Septembre 1964 a déclaré d'utilité publique le Lac de Saint-Cassien en le

concedant à EDF pour la production hydroélectrique.

Il alimente l'usine de Saint-Cassien (production électrique) et constitue l'une des principales réserves d'alimentation en eau potable de l'est du Var et de l'ouest des Alpes-Maritimes.

Il est aujourd'hui le support de divers usages :

- Baignade,
- Pêche « amateur » et « passion » avec des réserves de pêche,
- Nautisme (aviron, planche à voile) avec quelques concessions de plages accordées (constructions légères et dures),
- VTT, jogging...

Plusieurs concessions à vocation touristiques (restauration rapide) sont autorisées sur les rives du lac mais le statut actuel ne permet pas d'étendre cette activité et de la développer.

Le Lac de Saint-Cassien constitue avec près de 500 000 visiteurs en période estivale (de mai à août 2009) la première destination touristique du Canton. Compte tenu de sa fréquentation, il apparaît sous équipé. Des opportunités de développement du tourisme vert et des loisirs nautiques pourraient être envisagées. Un projet de Maison du Lac porté par la Communauté de Communes est en cours d'étude.

Dans le cadre du SCoT, il conviendra d'envisager tout particulièrement le développement de ce site qui constitue un enjeu majeur pour le Pays de Fayence.

De plus, le lac est connu et reconnu pour la pratique de l'aviron. Une base y est d'ailleurs présente, mais manque d'équipements dignes de la renommée du lac. L'idée d'y implanter des structures d'hébergements d'équipes pourrait valoriser le côté ouest du lac, et être le pendant de la Maison du Lac.

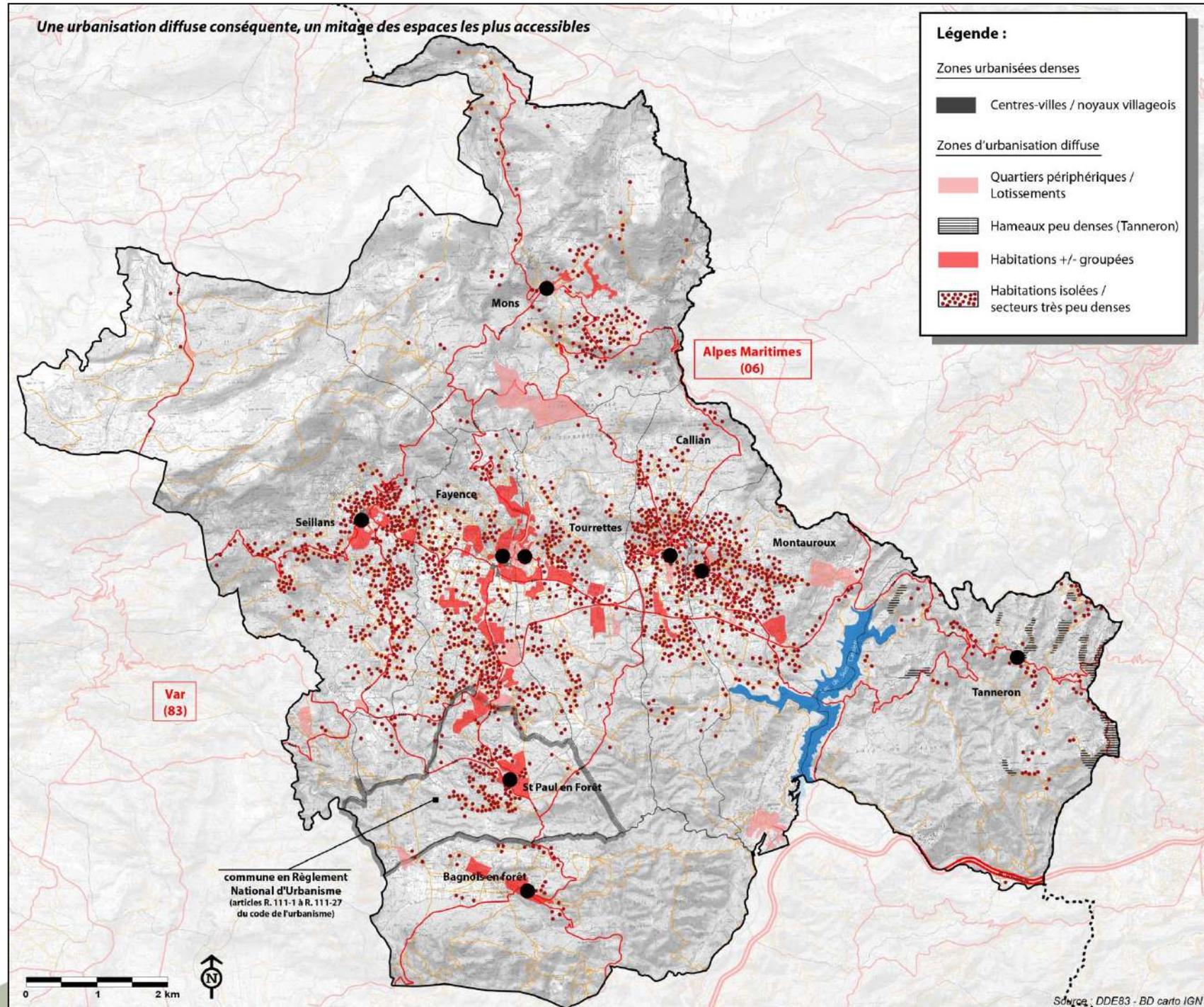
### 2.3.4 L'organisation et la structuration de la filière touristique

Le pôle touristique Estérel – Côte d'Azur qui regroupe 14 communes (CAVEM et Pays de Fayence) assure les missions d'une Maison du Tourisme de pôle et gère une centrale de réservation intercommunale.

Les principales missions du pôle consistent à :

- animer les professionnels du tourisme du territoire et qualifier l'offre touristique,
- promouvoir la destination,
- accueillir et informer les clientèles,
- faciliter la mise en marché de produits touristiques : hébergement, activités de loisirs, séjours et week-ends packagés, spectacles.

Le pôle touristique dynamise la filière et permet une meilleure visibilité du territoire au travers notamment de son site Internet et par l'édition de plusieurs guides touristiques.





# **PARTIE 3. L'ANALYSE DES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DU PAYS DE FAYENCE**



## LES CARACTERISTIQUES DES ESPACES RESIDENTIELS RE-CENTS

Cette analyse permet d'appréhender les formes urbaines produites sur le territoire et d'identifier leurs caractéristiques. Elle devra être poursuivie dans le cadre du PADD et du DOO afin d'identifier précisément le potentiel de densification de ces espaces urbanisés. L'Évaluation Environnementale du SCoT devra également identifier les renforcements des réseaux (voirie et réseaux humides) à prévoir dans les zones identifiées par le SCoT comme des secteurs d'accueil potentiel de l'habitat.



Critères Types de zones	Quartiers périphériques Lotissements	Hameaux	Habitations +/- groupées	Habitations isolées Secteurs très peu denses
Densité	+++	++	+	-
Forme urbaine	Maisons individuelles groupées type pavillonnaire	Maisons individuelles groupées	Maisons individuelles - pavillons	Maisons individuelles
Éloignement du centre	Éloigné	Éloigné	Assez proche (= extensions dans la plaine et sur les coteaux)	Éloigné pour les habitations isolées Assez proche pour les secteurs de coteaux et de plaine
Desserte – accessibilité	++	-	+	-
Réseaux	Capacité à évaluer dans le cadre de l'Évaluation Environnementale du SCoT	Capacité à évaluer dans le cadre de l'Évaluation Environnementale du SCoT	Capacité à évaluer dans le cadre de l'Évaluation Environnementale du SCoT	Capacité à évaluer dans le cadre de l'Évaluation Environnementale du SCoT
Impact paysager	Dépend de la localisation, mais généralement modéré	Faible sauf sur les lignes de crêtes (comme à Tanneron par exemple)	Important (dans la plaine, le long de la RD 562)	Faible pour les habitations isolées Important dans la plaine et sur les coteaux
Extrait photo aérienne				

### 3.1.1 Un paysage de plaine en mutation

La principale plaine du territoire suit une orientation est-ouest. De façon très logique, les axes de communication s'y sont développés.

Bien que la première des vocations de la plaine soit agricole, très rapidement, elle s'est transformée en un vaste espace d'accueil des activités commerciales, tertiaires et artisanales, suite aux logiques de développement de ces dernières décennies.

Ainsi, des champs de céréales, des prairies en herbe côtoient des grandes surfaces et des centres commerciaux. Le paysage subit une banalisation croissante et une pollution visuelle certaine, par la diversité de panneaux et d'enseignes publicitaires qui s'y installent.

Cet espace de plaine est un espace en mutation, donnant un aspect multi-facettes au paysage, pas toujours très esthétique.

Néanmoins, les espaces agricoles encore présents dans la plaine constituent des espaces ouverts offrant des percées visuelles sur les villages perchés et de grandes perspectives paysagères.

Leur pérennité dépendra du maintien et du soutien des filières agricoles présentes sur le territoire et de la préservation des espaces de plus grande valeur agronomique contre toute forme d'urbanisation.

*Vue depuis la RD 562 sur la plaine et le village de Callian – Près Carrefour RD 562 et RD 56*



*Vue depuis la RD 562 sur les villages de Callian et de Montauroux – entre Les Terrassones et le Haut Plan*



*Vue depuis la RD 562 sur la plaine et les villages de Callian et de Montauroux – entre Vincent et Les Chaumettes*



*Vue depuis la RD 562 – Entrée de ville principale – Vue sur Montauroux*



*Vue depuis la RD 562 sur la plaine et les villages de Tourrettes et Fayence – Secteur Lombardie*



*Vue depuis la RD 562 sur la plaine et le village de Tourrettes – Près du carrefour avec la RD 19*



### 3.1.2 Les caractéristiques des espaces d'activités récents

Cette analyse a porté sur l'identification des caractéristiques paysagères et urbaines des zones d'activités existantes. Ce travail, couplé à l'étude en cours sur la publicité, permettra dans le PADD et le DOO d'identifier précisément les secteurs à requalifier et les orientations spécifiques à définir dans le DOO.

Source : CITADIA, 2014

Les zones d'activités du Pays de Fayence font actuellement l'objet d'une mise en place de signalétique optimisée et harmonisée sur tout le territoire intercommunal, et ce dans le but d'améliorer la visibilité abords et leur accessibilité.

Zones d'activités	Photo aérienne	Photo	Impact paysager
<b>ZA La Barrière - Montauroux</b>			<p><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- nombreux panneaux publicitaires et enseignes</li> <li>- stigmatise l'entrée de ville principale du territoire</li> </ul>
<b>ZA Les Chaumettes - Montauroux</b>			<p><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- nombreux panneaux publicitaires et enseignes</li> </ul>

**ZA Fondurane - Montauroux**



**Modéré**

- en retrait de la route principale
- entouré de végétation
- pas d'organisation de la zone

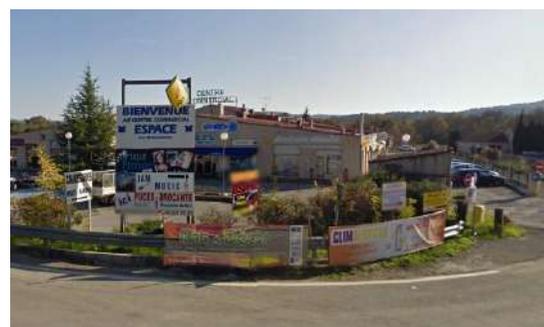
**ZA L'Apier - Montauroux**



**Modéré**

- en retrait de la route principale
- entouré de végétation

**ZA Vincent - Montauroux**



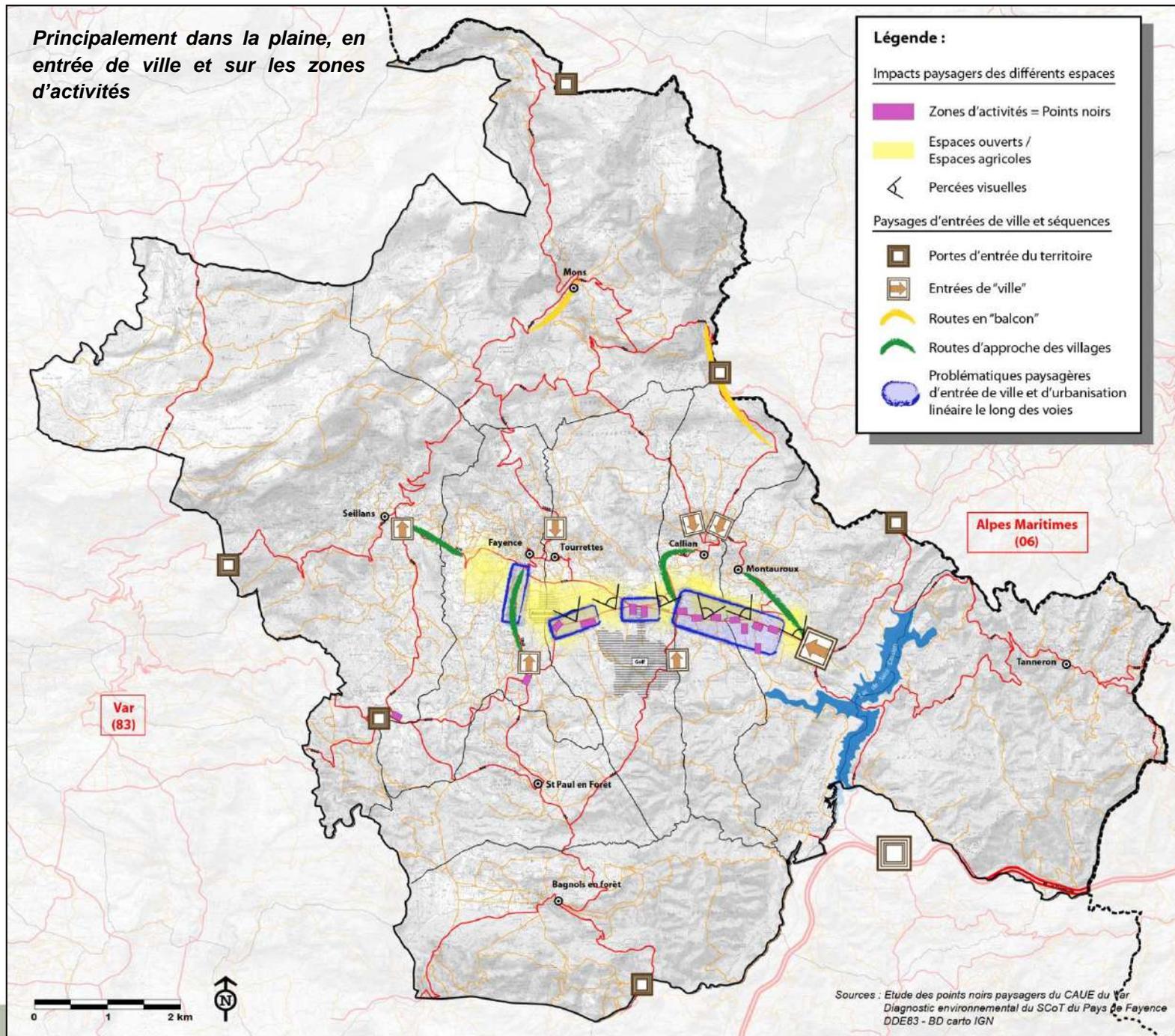
**Important**

- en bordure de la route
- nombreux panneaux publicitaires et enseignes

<p><b>ZA du Haut Plan - Callian</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- nombreux panneaux publicitaires et enseignes</li> <li>- espaces récents</li> <li>- efforts sur le traitement paysager des espaces extérieurs</li> </ul>
<p><b>ZA La Grande Vigne - Callian</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- activités générant des flux importants (entreprise de matériaux, concessionnaire)</li> <li>- à proximité des espaces d'habitations (nuisances)</li> <li>- panneaux d'enseignes</li> </ul>
<p><b>ZA Les Muriers - Callian</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Modéré</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- petite zone à l'écart des autres espaces de développement</li> <li>- quelques panneaux d'enseignes</li> <li>- espaces récents</li> </ul>

<p><b>ZA Les Mercuriales - Tourrettes</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Modéré</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route, impact plus important (supermarché)</li> <li>- quelques panneaux d'enseignes</li> <li>- à l'intérieur de la zone, espaces récents</li> <li>- efforts sur la qualité architecturale et le traitement paysager des espaces extérieurs</li> </ul>
<p><b>ZA Les Terrassonnes - Tourrettes</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en retrait de la route principale</li> <li>- entouré de végétation</li> <li>- petite zone à l'écart des autres espaces de développement</li> <li>- à proximité des espaces d'habitations</li> </ul>
<p><b>ZA La Lombardie - Tourrettes</b></p>			<p style="text-align: center;"><b>Modéré</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- nombreux panneaux publicitaires et enseignes</li> <li>- espaces ouverts en face à préserver : vue sur la plaine et les villages</li> </ul>

<p><b>ZA Cambarras - Tourrettes</b></p>			<p><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- activités générant des flux importants (entreprises de matériaux)</li> <li>- à proximité des espaces d'habitations (nuisances)</li> <li>- panneaux d'enseignes</li> <li>- présence de végétation, d'espaces boisés</li> </ul>
<p><b>ZA des Quatre Chemins de St Paul - Fayence</b></p>			<p><b>Important</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la route</li> <li>- au niveau de l'entrée de ville sud</li> <li>- à proximité de quartiers d'habitations</li> <li>- présence de végétation</li> </ul>
<p><b>ZA La Bégude - Seillans</b></p>			<p><b>Faible</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en recul des espaces de co-visibilité de la plaine</li> <li>- végétalisation des abords</li> <li>- petite zone rattachée à Brovès-en-Seillans</li> <li>- développement à maîtriser (porte d'entrée du territoire, en direction de Seillans)</li> </ul>



### 3.1 UN RICHE PATRIMOINE BÂTI, HISTORIQUE ET CULTUREL

Issue de la Loi du 2 mai 1930, la protection des sites est à présent organisée par le titre IV chapitre 1er du Code de l'Environnement. Cette mesure est mise en œuvre localement par la DREAL (ex-DIREN) et les Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine, (SDAP), sous l'autorité des Préfets de départements. Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.

Le classement est généralement réservé aux sites les plus remarquables à dominante naturelle dont le caractère, notamment paysager, doit être rigoureusement préservé. Les travaux y sont soumis selon leur importance à autorisation préalable du Préfet ou du Ministère de l'Écologie. Dans ce dernier cas, l'avis de la commission départementale des sites (CDSPP) est obligatoire. Les sites sont classés après enquête administrative par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État.

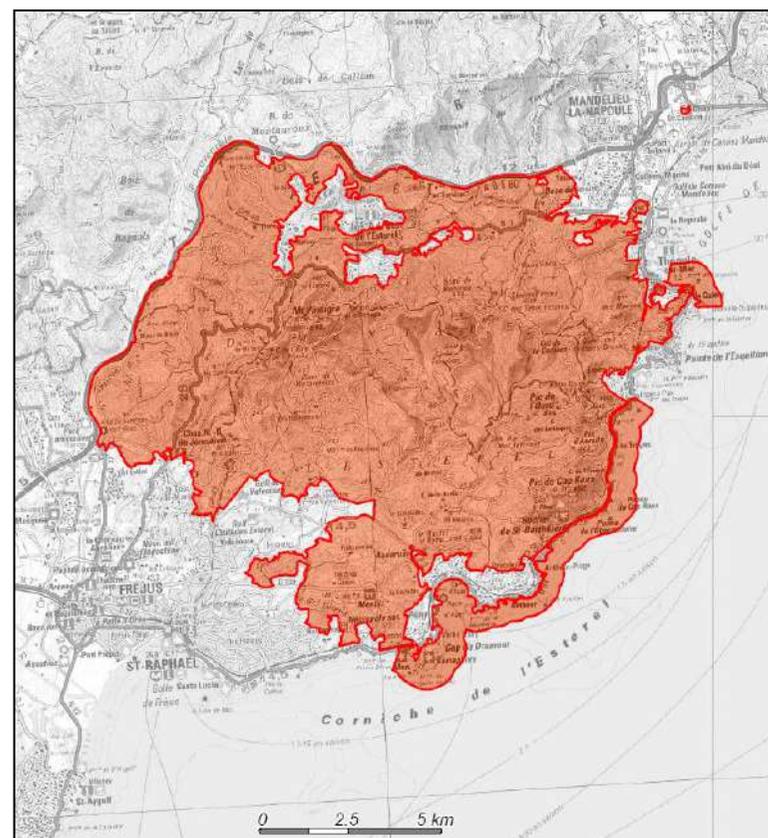
L'inscription est proposée pour des sites moins sensibles ou plus anthropisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (SDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif, sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme. Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées.

Le Var compte 53 sites classés dont 2 touchent certaines communes du Canton de Fayence :

- Le **Massif de l'Estérel Oriental**, d'une superficie de 14 300 hectares, classé le 3 janvier 1996. Ce site s'étend à l'extrémité sud du territoire communal de Tanneron.
- Les **blocs de pierre attenants à la Porte Sarrasine** à Seillans, classés le 11 mars 1963.

D'autre part, le Canton de Fayence est concerné par 6 sites inscrits qui protègent les villages et leurs abords : **Seillans, Fayence et Tourrettes, Callian, Montauroux, Mons et Tanneron** (Village d'Auribeau-sur-Siagne dans les Alpes-Maritimes).

*Périmètre de protection du site classé du Massif de l'Estérel Oriental*



## Les Monuments Historiques

Les mesures visant à protéger les monuments historiques sont issues de la Loi du 30 décembre 1966, modifiant la Loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

La protection de ces monuments s'étend sur un périmètre de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.

Cette servitude de protection des abords intervient automatiquement dès qu'un édifice est classé ou inscrit.

Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'ABF. La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle.

Depuis la loi du 13 décembre 2000 - SRU, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Le Canton de Fayence possède un riche patrimoine bâti historique protégé : 10 Monuments Historiques inscrits et 2 classés.



## Les Monuments Historiques du Canton de Fayence

Monuments Historiques inscrits		
Seillans	Chapelle Notre Dame de l'Ormeau	16/10/1930
	Chapelle Saint Romain	26/01/1978
Fayence	Chapelle Notre Dame des Cyprès	23/01/1968
	Église Saint Jean Baptiste	01/08/1967
	Porte de la ville	27/01/1926
Tourrettes	Ruines du village de Puybresson	30/12/1980
	Dolmen de la Verrière Vieille	03/11/1987
Callian	Chapelle Notre Dame des Roses	28/12/1984
	Église Notre Dame de l'Assomption	23/06/2014
Mons	Dolmen de Riens	22/02/1988
	Église de St-Pierre et St-Paul	28/03/1991
Bagnols-en-Forêt	Chapelle Saint-Denis	15/05/1974
Monuments Historiques classés		
Seillans	Porte Sarrasine	31/05/1912
Callian, Montauroux, Tourrettes, Mons	Aqueduc antique de Fréjus	12/07/1886

## Le patrimoine vernaculaire

(recensement non exhaustif)

Le territoire compte de nombreuses chapelles, églises, oratoires, calvaires, fontaines, lavoirs, fours à chaux, dolmens, pierres creusées, ..., répartis sur les communes du Canton de Fayence.

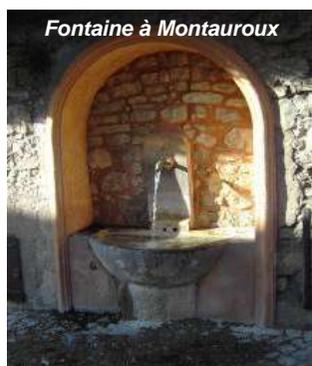
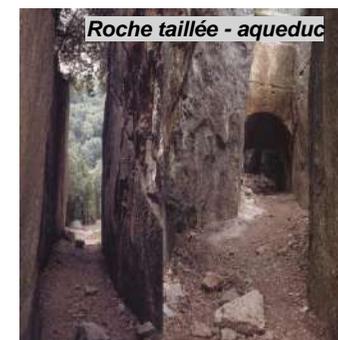
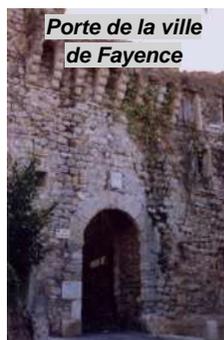
## Le patrimoine archéologique

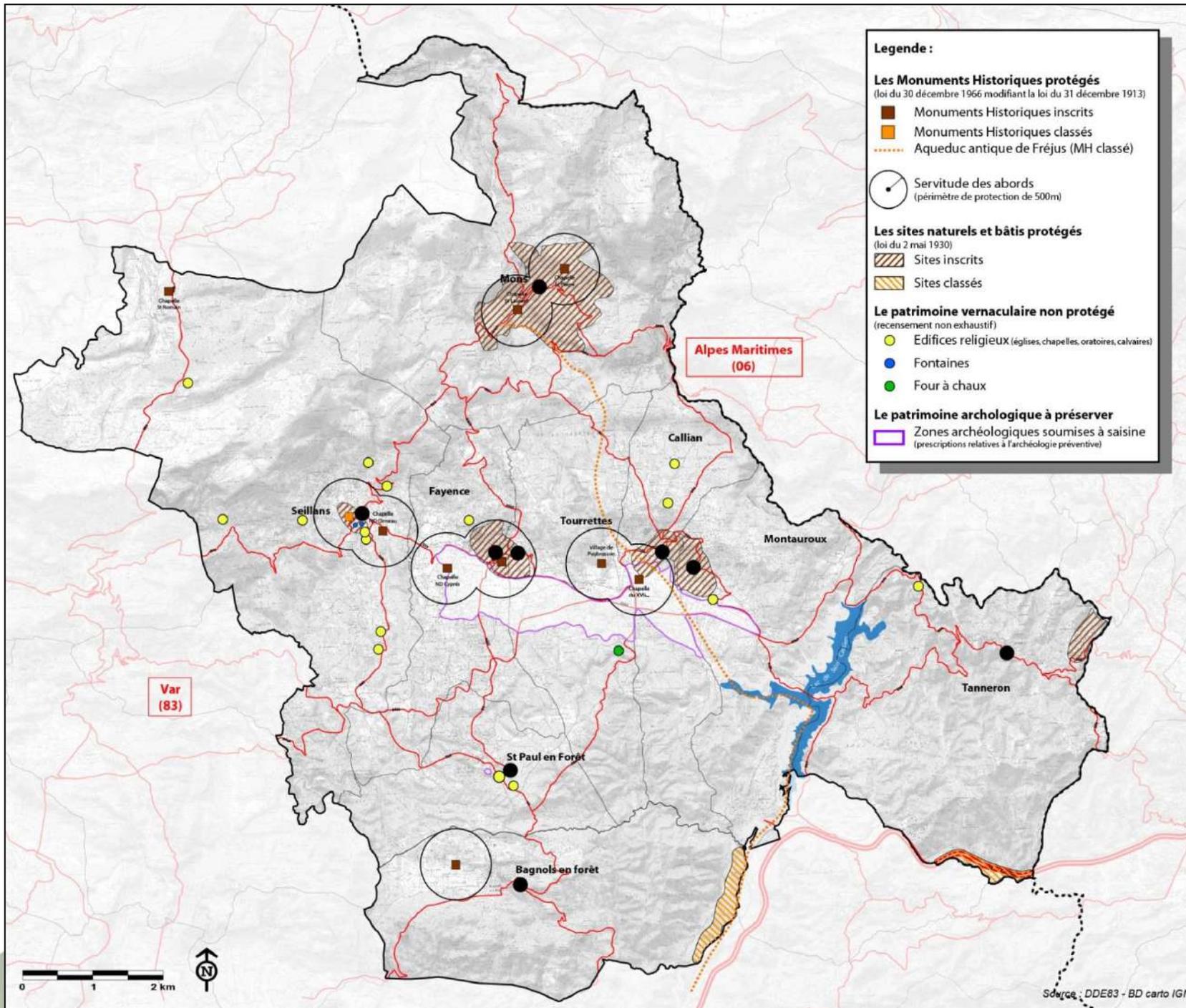
Le principe des zones de présomption de prescription archéologique est inscrit dans le Code du Patrimoine, Livre V, chapitre 2, article L. 522-5.

Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise qu'à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, le Ministère de la Culture et de la Communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles) est obligatoirement saisi :

- soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
- soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

Il existe **5 zones archéologiques de présomption de prescription archéologique** sur le Canton de Fayence, majoritairement localisées dans la plaine (hormis St-Paul-en-Forêt).





### 3.2 URBANISATION ET FORMES D'HABITAT RÉCENT

**SOURCE : DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX, CITADIA, 2014**

L'analyse du tissu urbain ancien et récent et des formes urbaines présentes sur le territoire permet d'illustrer ces phénomènes à l'œuvre sur le territoire et de constituer une première analyse du tissu bâti, à la base de l'étude du potentiel foncier communautaire.

Plusieurs typologies ont ainsi été identifiées :

L'habitat individuel diffus et les villages : les formes urbaines dominantes

- Individuel libre diffus et très diffus : très présent
- Lotissements de maisons individuelles : très présent
- Typologie mixte (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif) : peu présent
- Cœur village ancien : très présent
- Petit collectif : peu présent

Exemple sur le territoire du type Individuel très diffus : Zone NB La Grette (Fayence)

Moins de 5 logements / hectare (2 logements/ha)



Exemple sur le territoire du type Individuel diffus : ZAC des Claux (Fayence)

La Mourre du Masque

ZAC Claux

10 logements / hectare

Fin années 90/ 2000



Exemple sur le territoire du type Maisons individuelles de lotissements – Lotissement communal à Montauroux

20 logements / hectare

Années 2000



Exemple sur le territoire du type petit collectif : Zone UB HLM La Garelle (Fayence)

50-60 logements / hectare

Années 80



Exemple sur le territoire du type petit collectif : Quartier La Fabrique (Seillans)

70 logements / hectare

Années 70 / 80



Opération récente proximité centre village type habitat intermédiaire (Montauroux)

40/50 logements / hectare

Années 2000



Exemple sur le territoire du type  
Individuel groupé (Seillans)

Résidence Les Ferrages

Environ 40 logements / hectare

Années 2000



Exemple sur le territoire de village perché (Fayence)



Exemple sur le territoire de village perché (Montauroux)



Exemple sur le territoire de village perché (Callian)

Centre ancien

R+2/R+4

Environ 100 logements / hectares



Exemple sur le territoire de village perché (Tourrettes)

Centre ancien

R+2/R+4

Environ 100 logements / hectares



### Exemple sur le territoire de village perché (Seillans)

Centre ancien

R+3 / R+4

Plus de 100 logements / hectare



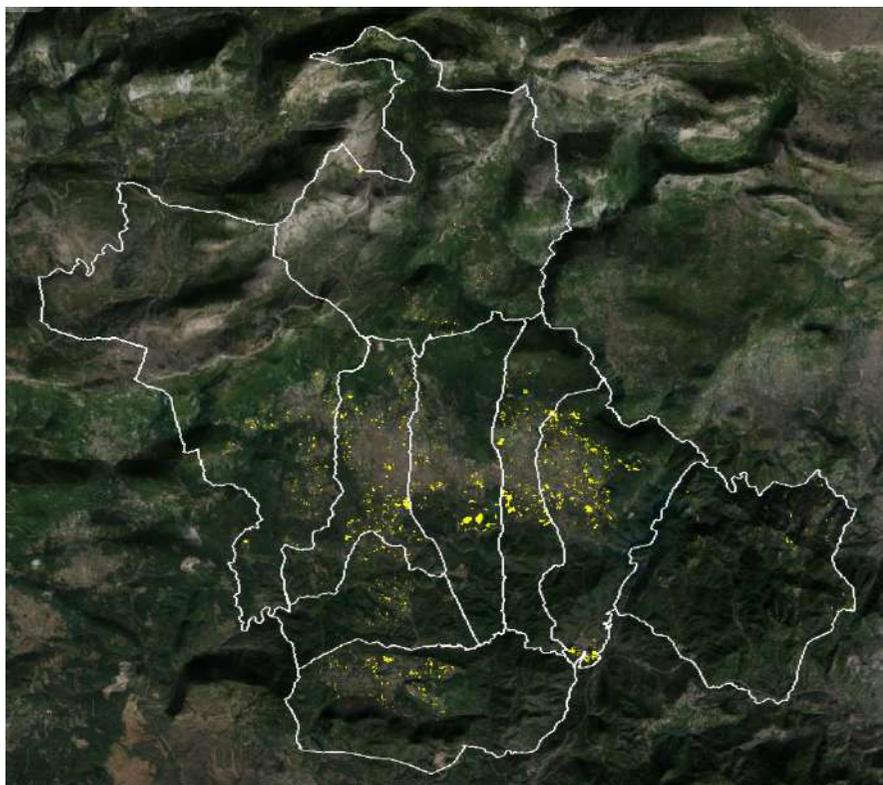
Cette analyse révèle une grande majorité de logements individuels (plus de 80 % des résidences principales recensées en 2011) et une faible représentation de logements collectifs et intermédiaires, donc une faible mixité urbaine.

Quelques opérations récentes, plus denses ont été recensées, ainsi que la réhabilitation des maisons de village en centre ancien, qui contribuent à la production de logements plus petits et plus accessibles aux primo-accédants ou aux faibles revenus par exemple.

### 3.3 OCCUPATION DU SOL ET CONSOMMATION FONCIÈRE

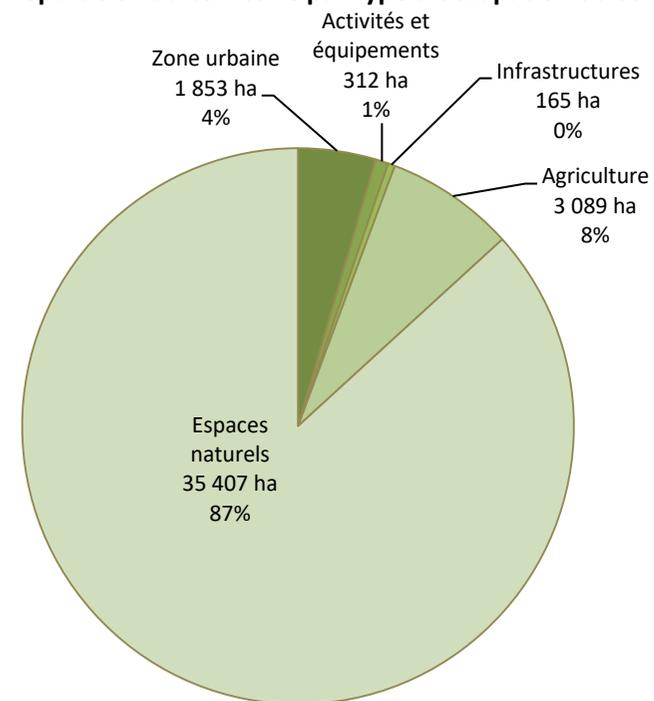
Le changement de méthode d'interprétation de l'occupation du sol entre 1999 (CRIGE) et 2012 (orthophoto interprétée) ne permet pas une comparaison fiable de l'occupation des sols. C'est pourquoi un simple constat de l'occupation de 2012 est proposé.

Cependant, une photo-interprétation à la parcelle a permis de déterminer le type de milieu qui a été consommé par la croissance urbaine du Pays de Fayence entre 1999 et 2012.



Consommation foncière entre 1999 et 2012

#### Répartition du territoire par type d'occupation du sol

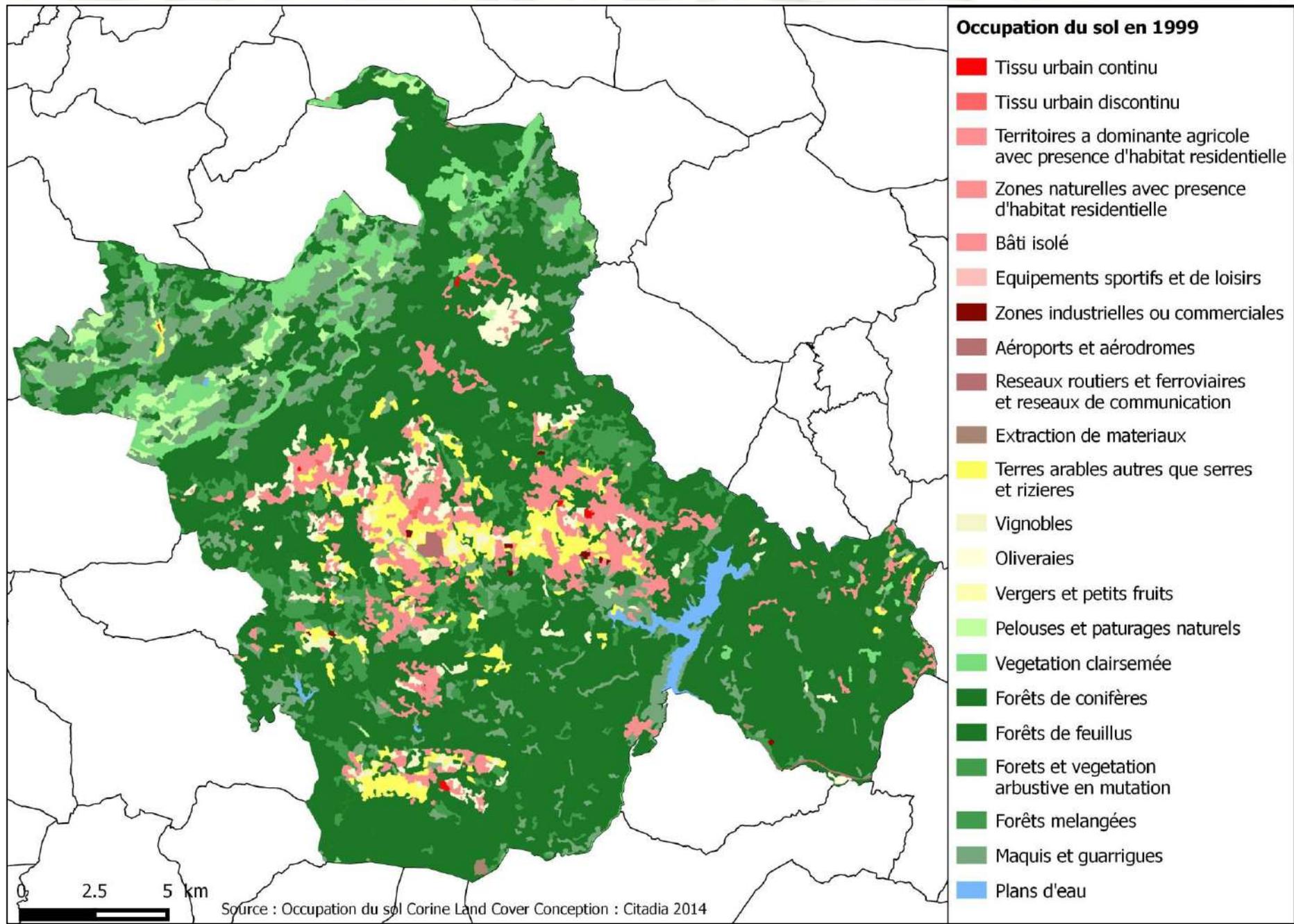


Ce sont donc 135,4 hectares d'espaces naturels (hors espaces boisés) qui ont été consommés, ainsi que 205 hectares de terres agricoles et 248,9 hectares d'espaces boisés.

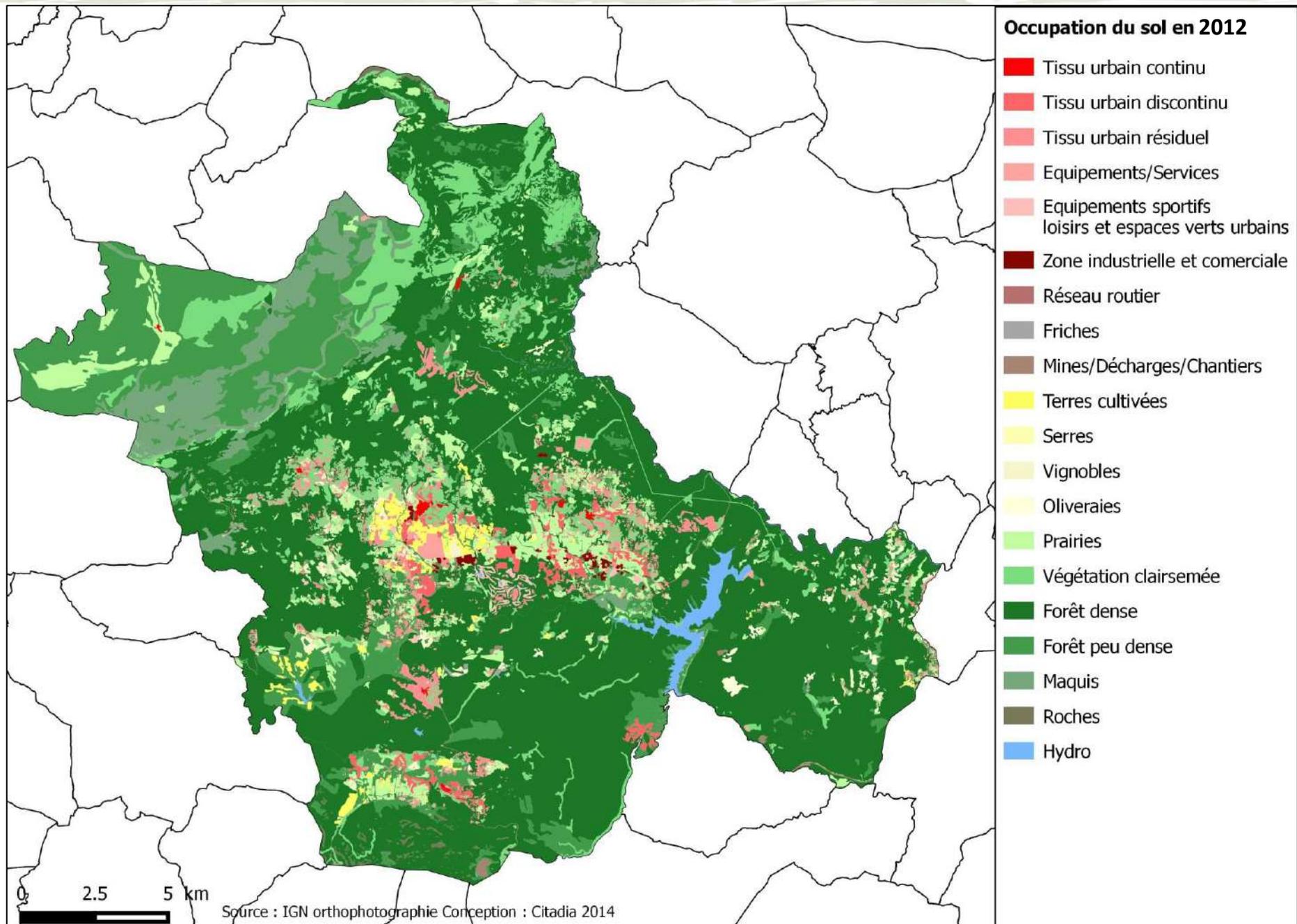
Les communes ayant le plus consommé d'espace sont Montauroux et Fayence, ce qui correspond aux communes accueillant le plus de population sur leur territoire entre 1999 et 2014,

**Répartition de la consommation foncière par commune et par type de sol**

Commune	Sol consommé				Total	Part dans la consommation totale du SCoT	Superficie consommée par nouvel habitant depuis 1999
	Naturel	Agricole	Forestier	Urbain			
<b>Bagnols-en-Forêt</b>	9,8 ha	25,7 ha	23,2 ha	0,5 ha	59,3 ha	9,9 %	0,07 hectare
<b>Callian</b>	14 ha	26,2 ha	39,4 ha	0,2 ha	79,8 ha	13,3 %	0,09 hectare
<b>Fayence</b>	22,8 ha	40,2 ha	48 ha	3,8 ha	114,7 ha	19,1 %	0,11 hectare
<b>Mons</b>	6,8 ha	1,7 ha	10,3 ha	0,4 ha	19,1 ha	3,2 %	0,1 hectare
<b>Montauroux</b>	44,7 ha	48,6 ha	59,9 ha	3 ha	156,1 ha	26 %	0,08 hectare
<b>Saint-Paul-en-Forêt</b>	3,3 ha	6,8 ha	15,2 ha	0,5 ha	25,8 ha	4,3 %	0,05 hectare
<b>Seillans</b>	18,7 ha	18,2 ha	13,7 ha	1,9 ha	52,5 ha	8,7 %	0,13 hectare
<b>Tanneron</b>	3,9 ha	11,4 ha	4,6 ha	0,5 ha	20,3 ha	3,4 %	0,13 hectare
<b>Tourrettes</b>	11,5 ha	26,1 ha	34,7 ha	1,6 ha	73,9 ha	12,3 %	0,12 hectare



Carte 36 – Occupation du sol en 1999 (novembre 2014)



Carte 37 – Occupation du sol en 2012 (septembre 2014)

## **VOLET 3. SYNTHÈSE DES ENJEUX**

### **Évolutions du territoire et perspectives de développement**

## 1. LES ENJEUX IDENTIFIÉS

### Enjeux du contexte sociétal

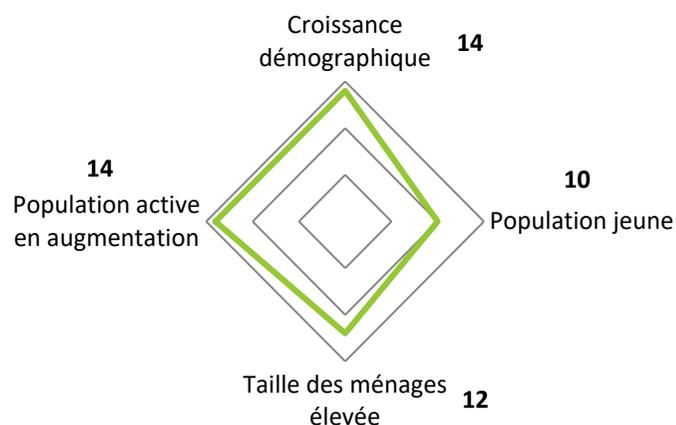
#### ATOUTS

Une croissance démographique soutenue qui tend à se stabiliser

Une population relativement jeune pour le département

Une taille des ménages plus élevée et stable que la moyenne nationale et départementale

Une population active présente et en augmentation



#### FAIBLESSES

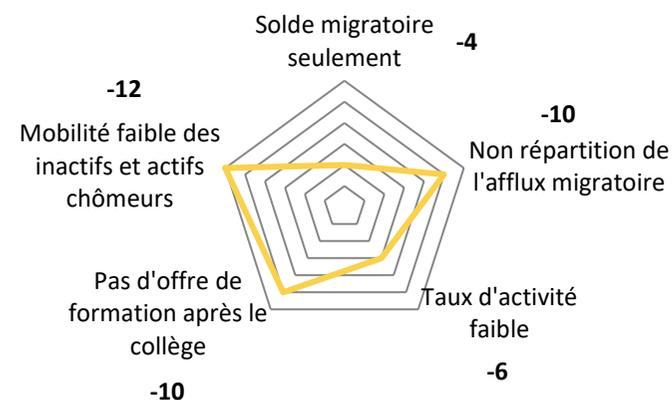
Une croissance démographique essentiellement portée par le solde migratoire

Un apport de population principalement supporté par une partie du territoire

Un taux d'activité assez faible parmi les 15 ans et plus

Une offre de formation qui s'arrête au collège, empêchant tout ancrage des jeunes sur le territoire

Une mobilité assez faible des actifs chômeurs et inactifs



## OPPORTUNITÉS

Un territoire dynamique avec une population active présente prête à travailler sur la CC

Un tissu associatif dense permettant d'éviter une isolation géographique et sociale de certaines populations

La possibilité de développer des formations professionnalisantes sur le territoire grâce à l'implantation d'un lycée général et/ou professionnel thématisé

## MENACES

Une population en perpétuelle évolution induisant des demandes en équipements toujours plus importantes

Un risque de départ ou de paupérisation de la population active en recherche d'emploi et inactive peu aisée

Un apport migratoire qui peut se tarir entraînant de ce fait un vieillissement plus fort de la population

Une population jeune sans possibilité de trouver une formation qualifiante sur le territoire ou des emplois de haute qualité

## Enjeux de l'habitat, du foncier et de l'immobilier

### ATOUTS

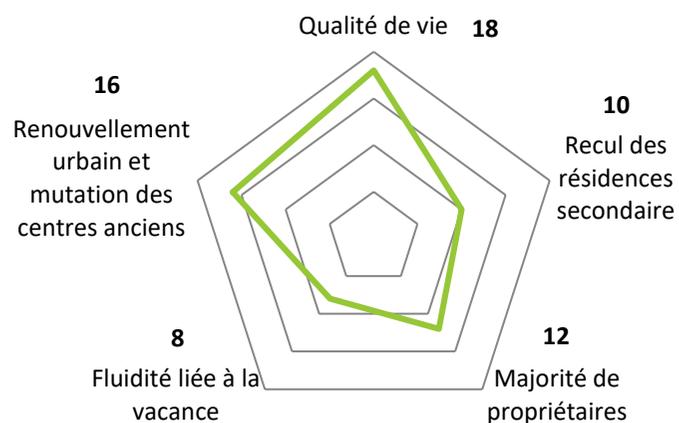
Un territoire à la qualité de vie connue et reconnue

Un recul de la part des résidences secondaires au profit des résidences principales

Une majorité de propriétaires permettant une relative stabilité de la population au sein du territoire

Une vacance des logements permettant une certaine fluidité du marché de l'immobilier

Un potentiel de renouvellement et de mutation dans les centres anciens et dans la plaine



### FAIBLESSES

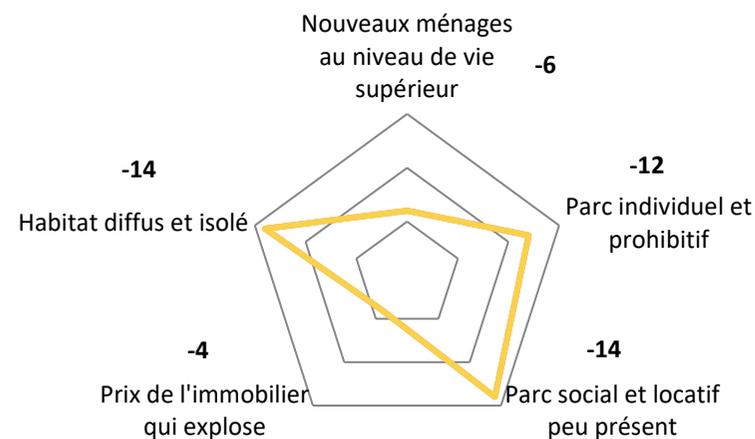
L'attractivité du territoire attire des ménages disposant d'un niveau de vie supérieur aux habitants "locaux"

Un parc de logements neufs quasi-exclusivement individuels et prohibitifs

Un parc locatif et social peu développé limitant l'accès de primo-accédant ou de ménages jeunes au logement, et développant un "parc social" de fait dans les centres anciens

Un prix de l'immobilier et du foncier qui explose depuis quelques années

De nombreux logements en diffus ou des programmes isolés limitant l'accès des habitants aux équipements



## OPPORTUNITÉS

La possibilité de donner à nouveau naissance aux centres-bourgs par la rénovation de l'habitat ancien

Contrôle du peuplement de la communauté de communes par le logement social (centres-bourgs, éco-hameaux)

Création de nouvelles centralités, sur le modèle des villages perchés, adoptant des formes urbaines adaptées au climat fayençois et permettant des logements plus accessibles

Développer des éco-hameaux sur le Plan de Fayence, liant activité économique et habitat (si possible logeant les actifs y travaillant)

## MENACES

Une exclusion des ménages existants par une population aux revenus largement supérieurs

Un risque de paupérisation des centres-anciens si aucune intervention n'est effectuée de la part de la personne publique

Un foncier insuffisant si le modèle de l'habitat individuel est conservé, voire amplifié

## Enjeux de l'économie

### ATOUTS

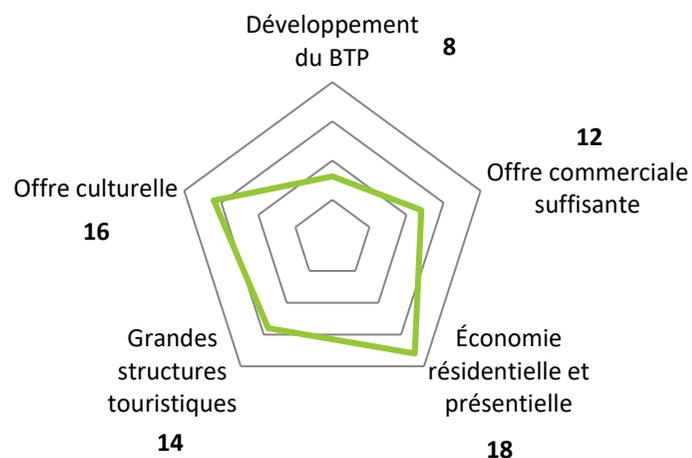
Un développement du secteur du BTP grâce à la croissance démographique

Une offre commerciale suffisante pour le territoire

Une économie résidentielle et présente gage d'une stabilité relative de l'emploi

De grandes structures touristiques et de loisirs permettant de créer de l'emploi direct et indirect

Une offre culturelle vivante, reconnue et accessible sur la communauté de communes



### FAIBLESSES

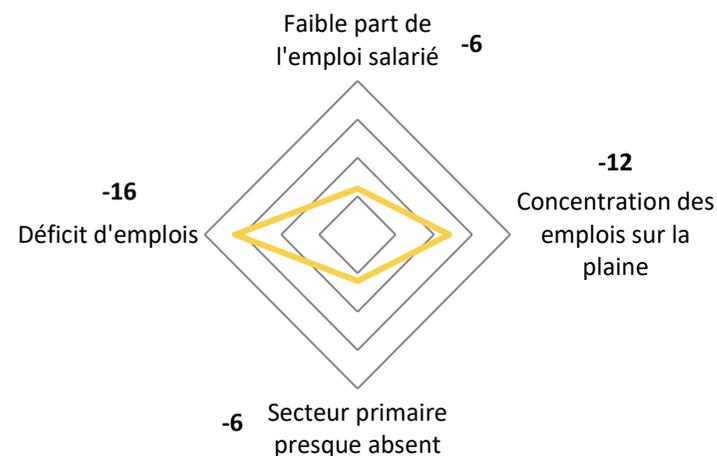
Une part de l'emploi salarié plus faible que la moyenne départementale et nationale, bien que majoritaire

Une concentration des emplois sur la plaine obligeant une addition des flux domicile-travail internes et externes

Un secteur primaire présent seulement à Tanneron

Un déficit d'emplois avec de nombreux actifs travaillant en dehors du SCoT

De nombreuses zones d'activités peu qualitatives et aux axes saturés limitant leur développement et amélioration



## OPPORTUNITÉS

Une qualité des paysages et de l'offre culturelle permettant de développer un tourisme vert à haute valeur ajoutée, pendant du tourisme balnéaire situé plus au sud

Une ressource en bois suffisante pour le développement d'une économie verte et circulaire

Le développement d'un tourisme haut de gamme et l'implantation d'industries de hautes technologies pour satisfaire la demande en emplois qualifiés de la population environnante

Création de labels qualité pour les zones d'activités afin d'en uniformiser les formes, les abords, la gestion

## MENACES

Le maintien d'une offre commerciale et de service bas de gamme, organisée en cordon de zones artisanales le long de la RD562

Un territoire de plus en plus résidentiel avec un déficit d'emplois qui se creuse

Un abandon de l'agro-pastoralisme et de la sylviculture quand le territoire offre des dispositions particulières et facilitantes pour son maintien et ce d'une manière viable

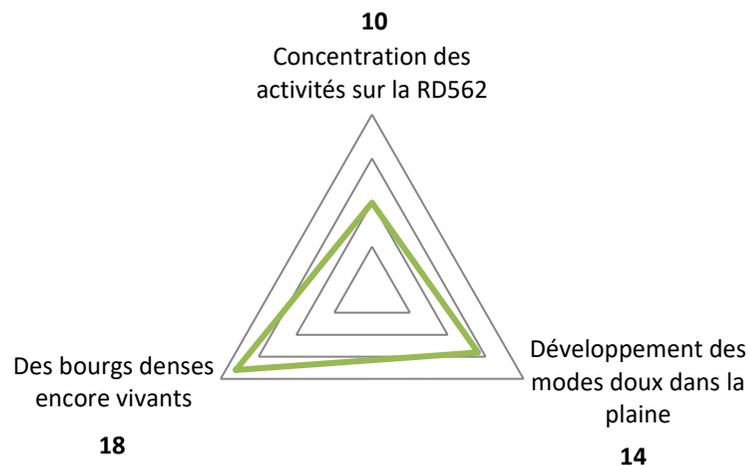
## Enjeux de la mobilité

### ATOUTS

De nombreuses activités organisées autour d'un seul axe : la RD562

Le Plan de Fayence, seul lieu favorable au développement des modes doux

Des bourgs denses permettant de vivre la ville des proximités



### FAIBLESSES

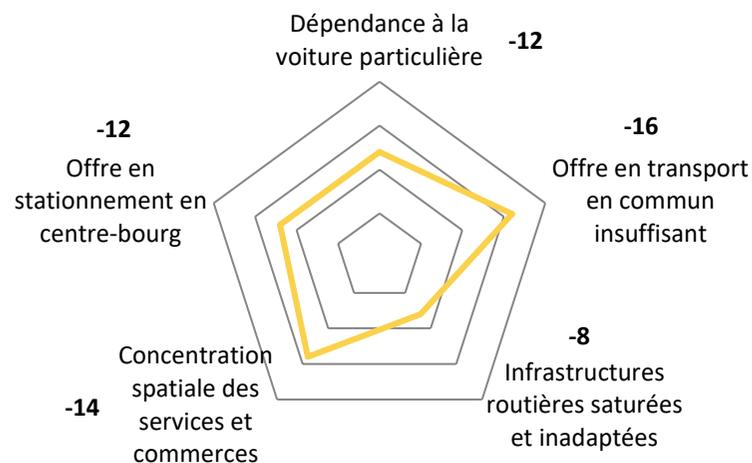
Un territoire dépendant de la voiture particulière et peu propice au développement des modes doux

Un réseau de transport en commun urbain inexistant et interurbain insuffisant

Des infrastructures routières arrivant à saturation et présentant des risques pour la desserte de la CC (traversée des villages, pont de Saint-Cassien)

Une distribution spatiale des services et commerces liées à la topographie (services publics dans les centres anciens perchés, commerces et emploi dans la plaine)

Une offre en stationnement insuffisante à l'approche des centres



## OPPORTUNITÉS

Tout est à faire en matière de transports en commun (développement de navette, transports électrique en location...)

Sécuriser les accès au Pays de Fayence (pont du lac, routes vers la CAVEM, Draguignan)

La plaine de Fayence et sa profusion d'activités économiques diverses et de logements est propice au développement d'un réseau de transport en commun

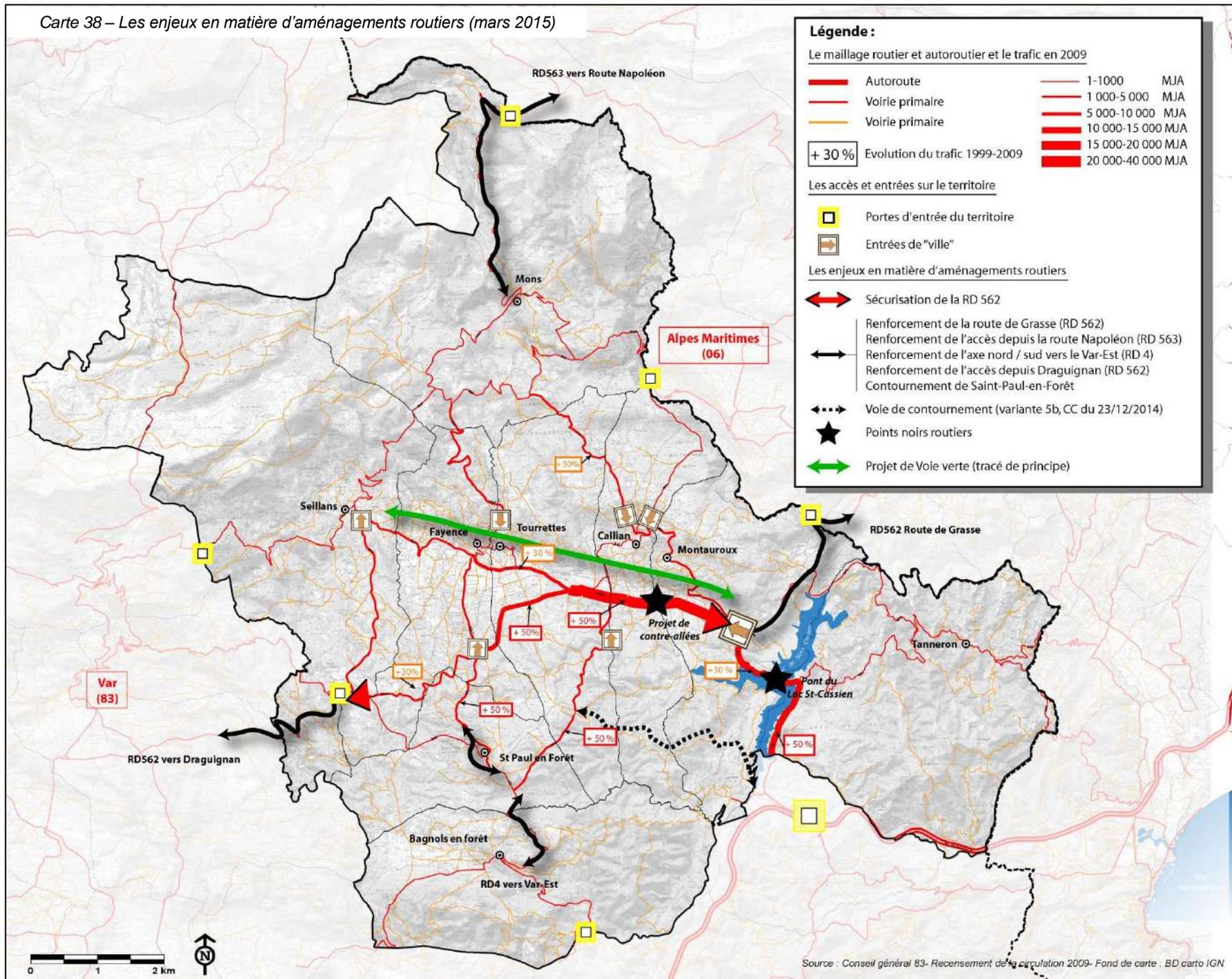
## MENACES

Un enclavement du territoire pour cause de mauvaise desserte

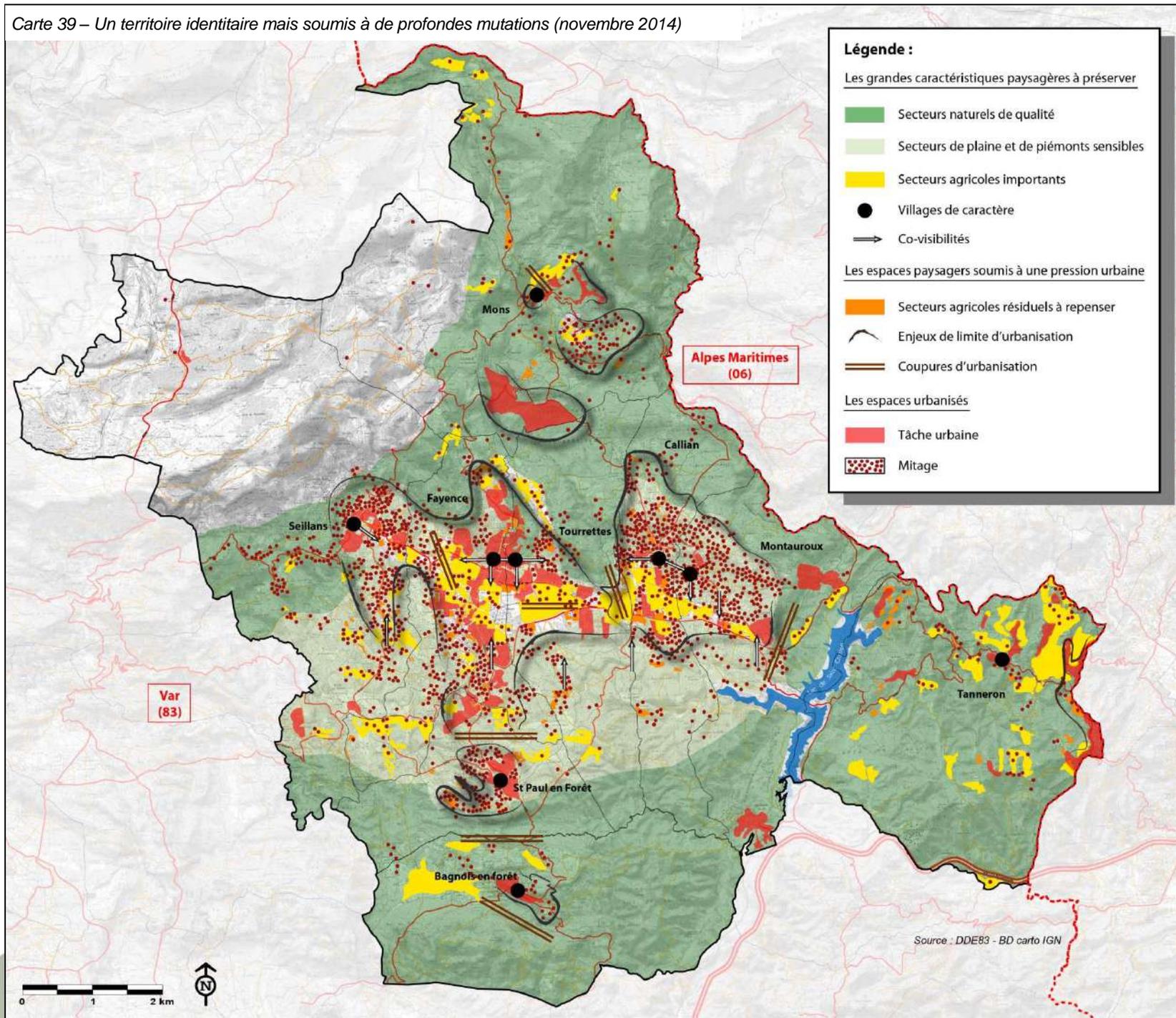
Une paupérisation des ménages tributaires de l'automobile mais n'ayant plus les moyens de leurs déplacements

Une saturation des axes qui risque de dissuader le développement économique du territoire

Carte 38 – Les enjeux en matière d'aménagements routiers (mars 2015)



Carte 39 – Un territoire identitaire mais soumis à de profondes mutations (novembre 2014)



**Légende :**

Les grandes caractéristiques paysagères à préserver

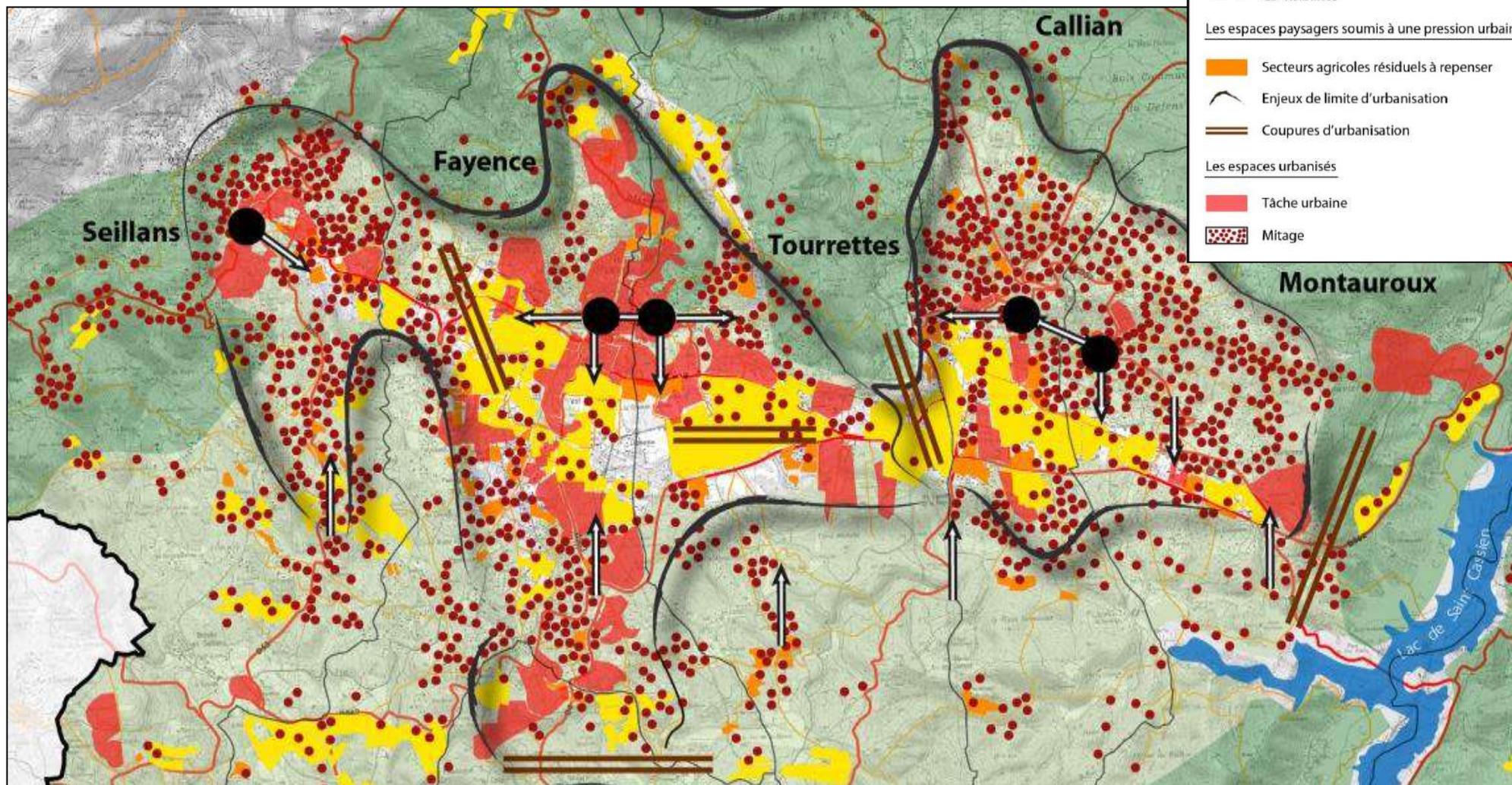
-  Secteurs naturels de qualité
-  Secteurs de plaine et de piémonts sensibles
-  Secteurs agricoles importants
-  Villages de caractère
-  Co-visibilités

Les espaces paysagers soumis à une pression urbaine

-  Secteurs agricoles résiduels à repenser
-  Enjeux de limite d'urbanisation
-  Coupures d'urbanisation

Les espaces urbanisés

-  Tâche urbaine
-  Mitage



## 2. LES PRINCIPAUX BESOINS IDENTIFIÉS

### Les besoins en logements

Le Schéma de Cohérence Territoriale doit permettre de planifier le développement et l'aménagement du Pays de Fayence à l'horizon d'au moins 20 ans (2035). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic établit des perspectives de croissance démographique.

L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'un territoire de seulement neuf communes pour 20 ans reste un exercice théorique et qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant aux acteurs du territoire de réfléchir au Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir des hypothèses les plus vraisemblables.

Sur la base des données statistiques enregistrées lors des derniers recensements (2006 et 2011), trois perspectives d'évolution démographique sont établies :

- **Scénario 1 dit tendanciel constaté – Maintien de la croissance démographique.** Le rythme de croissance se stabilise ; on conserve alors un taux de variation annuel d'environ 2,3 %, similaire à celui enregistré sur la période 2006-2011.
- **Scénario 2 – Croissance régionale – Tassement de la croissance démographique.** Le processus de tassement démographique se poursuit et le rythme de croissance annuel ralentit pour atteindre un taux d'accroissement de +0,42 % par an, soit celui de la région PACA.
- **Scénario 3 – Chute de la croissance démographique.** Le taux de variation annuel est celui retenu pour l'élaboration de la Directive territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, soit + 1 %.

À partir des trois scénarii de croissance démographique, une estimation des besoins en logements (en résidences principales) a été établie.

Les besoins en logements sont calculés sur la base des points suivants :

- L'accueil supplémentaire de population (dû au solde naturel ou au solde migratoire).
- Le desserrement des ménages. A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages diminue progressivement. L'INSEE, dans ses projections de croissance de la population française, table sur la poursuite de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, les besoins projetés pour le Pays de Fayence à l'horizon 2035 sont établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de - 0,6% par an, soit 1,95 personnes par ménage à l'horizon 2035.
- Le besoin de renouvellement et la reconstitution du parc de logements. Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination.
- La prise en compte de la vacance frictionnelle. Y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 4 % le taux minimum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré.

La prise en compte des besoins liés au renouvellement et à la vacance frictionnelle est estimée à 35 % supplémentaire des besoins en logements.

Les élus du territoire de Fayence ont pu constater sur leurs communes respectives deux phénomènes « d'auto production du parc de logement » qui participent à produire une nouvelle offre de résidences principales :

- la division de logements existants ;
- la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

*Scénarii de croissance démographique et besoins en logements associés à l'Horizon 2035*

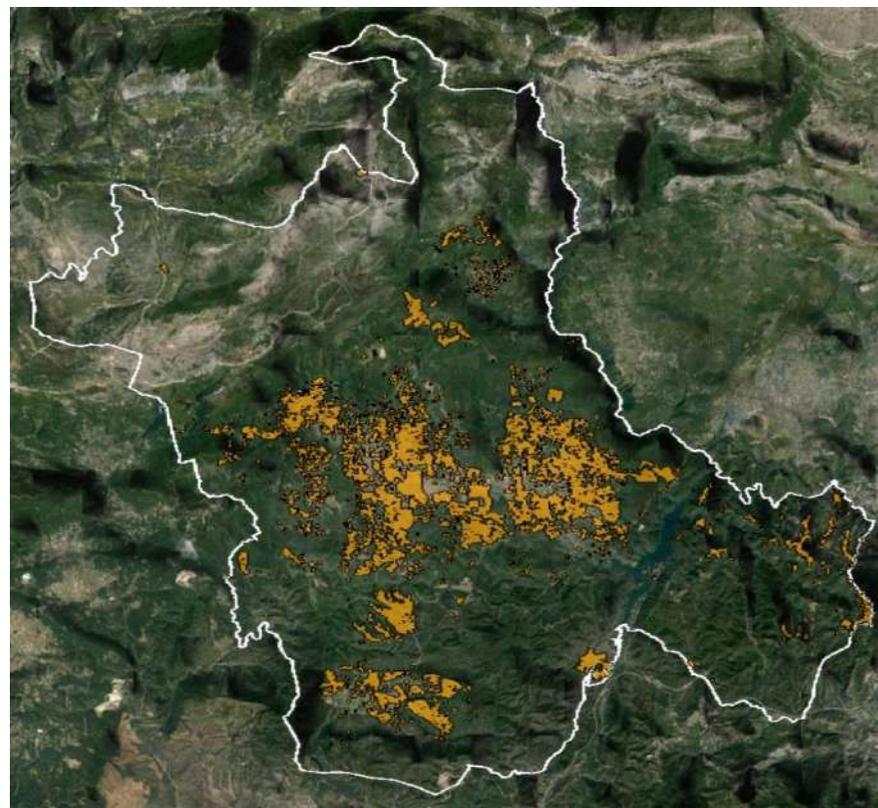
<b>SCoT Pays de Fayence Les perspectives démographiques</b>	Population municipale INSEE 2006	Population municipale INSEE en 2011	Taux d'accroissement annuel	Perspectives démographiques à 2025 selon les 3 scénarios	Perspectives démographiques à 2035 selon les 3 scénarios	Taille des ménages constatées en 2011	Évolution de la taille des ménages en 2035 si réduction de 0,6% par an	Nombre de logements (RP) en 2011	Besoins en logements à l'horizon 2035 avec une augmentation de 35% pour fluidité et renouvellement
Tendanciel constaté	23 461	26 314	<b>2,32</b>	<b>36 286</b>	<b>45 648</b>	2,37	2,15	10 918	12 146
Scénario DTA 06			<b>1,00</b>	<b>30 247</b>	<b>33 412</b>				4 459
Rythme régional			<b>0,42</b>	<b>27 886</b>	<b>29 066</b>				1 729

## Les besoins en foncier

Pour le développement de l'urbanisation (toutes vocation confondues<sup>2</sup>) si le territoire reproduit le mode de développement de la période 2006-2011

Si l'on prolonge les tendances de consommation foncières constatées entre 2006-2011 (données occupations du sol 1998 CRIGE PACA et photo-interprétation 2012), soit environ 2 110 m<sup>2</sup> par habitant supplémentaire les besoins fonciers pourraient être estimés en fonction des différents scénarii de croissance, en 2035, à :

- 4 079 hectares pour le scénario tendanciel ;
- 2 895 hectares pour le scénario DTA Alpes-Maritimes ;
- 797 hectares pour le scénario du tassement démographique.



*La tâche urbaine en 2012 (Photo-interprétation, orthophotoplan 2012)*

---

<sup>2</sup> Équipements, habitat, économie, infrastructures...

Deux scénarios pour le calcul des besoins fonciers pour la production de logements :

- **Scénario 1 : la poursuite du modèle de développement des 20 dernières années**, soit la production d'une majorité de logements individuels (74 %) sur des parcelles d'en moyenne 1 500 m<sup>2</sup>.

- **Scénario 2 : la diversification du parc de logements et la réduction de la taille des parcelles pour la production de logements individuel.** La construction s'oriente vers la production de 20 % de logements collectifs, 35 % d'individuels groupé et 45 % d'individuel pur. La taille moyenne des parcelles pour la construction de logements individuels est d'environ 700 m<sup>2</sup>.

**Scénario 1** - Les besoins en foncier pour la production de logements si formes urbaines identiques aux 20 dernières années

SCoT Pays de Fayence Les perspectives démographiques	Taux d'accroissement annuel	Besoins en logements à l'horizon 2025 avec une augmentation de 35% pour fluidité et renouvellement	Forme urbaine déployée			Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
			collectif	groupé	individuel	collectif	groupé	individuel	Total foncier
Tendanciel constaté	<b>2,32</b>	12 146				26,7	97,2	1284,0	<b>1407,9</b>
Scénario DTA 06	<b>1,00</b>	4 459	11%	16%	74%	9,8	35,7	471,4	<b>516,9</b>
Rythme régional	<b>0,42</b>	1 729				3,8	13,8	182,8	<b>200,4</b>

**Scénario 2** - Les besoins en foncier pour la production de logements si modification des modes d'urbanisation

SCoT Pays de Fayence Les perspectives démographiques	Taux d'accroissement annuel	Besoins en logements à l'horizon 2025 avec une augmentation de 35% pour fluidité et renouvellement	Forme urbaine déployée			Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
			collectif	groupé	individuel	collectif	groupé	individuel	Total foncier
Tendanciel constaté	<b>2,32</b>	12 146				48,6	170,0	364,4	<b>583,0</b>
Scénario DTA 06	<b>1,00</b>	4 459	20%	35%	45%	17,8	62,4	133,8	<b>214,0</b>
Rythme régional	<b>0,42</b>	1 729				6,9	24,2	51,9	<b>83,0</b>

## Les besoins en équipements

Toute augmentation de population implique, pour le territoire et ses administrateurs, la mise en place d'équipements, qu'ils soient de loisirs, scolaires, sanitaires, administratifs etc.

Ainsi, en se basant sur les projections démographiques (+ 19 000 habitants selon le tendancier constaté) auxquelles correspondent la réalisation théorique de 12 100 logements, les besoins estimés en équipements pour répondre à l'augmentation de population, à l'horizon 2035, sont les suivants :

### Équipements sportifs

- Terrains de sport et de plein air : 12 terrains d'EPS, 3 terrains de grands jeux ;
- 3 gymnases ;
- 2 piscines ;
- 40 aires de jeux ;
- 8 centres de loisirs.

### Équipements sanitaires et sociaux

- 121 lits d'hôpitaux ;
- 30 lits de maternité ;
- 1 centre social ;
- 1 structure de Protection Maternelle et Infantile ;
- 12 assistantes sociales ;
- 97 places en halte-garderie ;
- 202 places en crèche ;
- 220 lits en maison de retraite ;
- 71 lits en foyer logement ;
- 110 lits d'accueil de long séjour.

### Équipements socio-culturels / Services

- 202 m<sup>2</sup> d'extension de bibliothèque ;
- 242 places en centre de loisirs, soit 3 centres ;
- 242 places en centre culturel/associatif, soit 2 centres ;
- 1 école de musique/danse ;
- 1 salle de spectacle ;
- 1 théâtre ;
- 2 salles de cinéma ;
- 1 musée.

### Équipements administratifs

- 10 bureaux de poste ;
- 8 centres sociaux ;
- 6 postes de police.

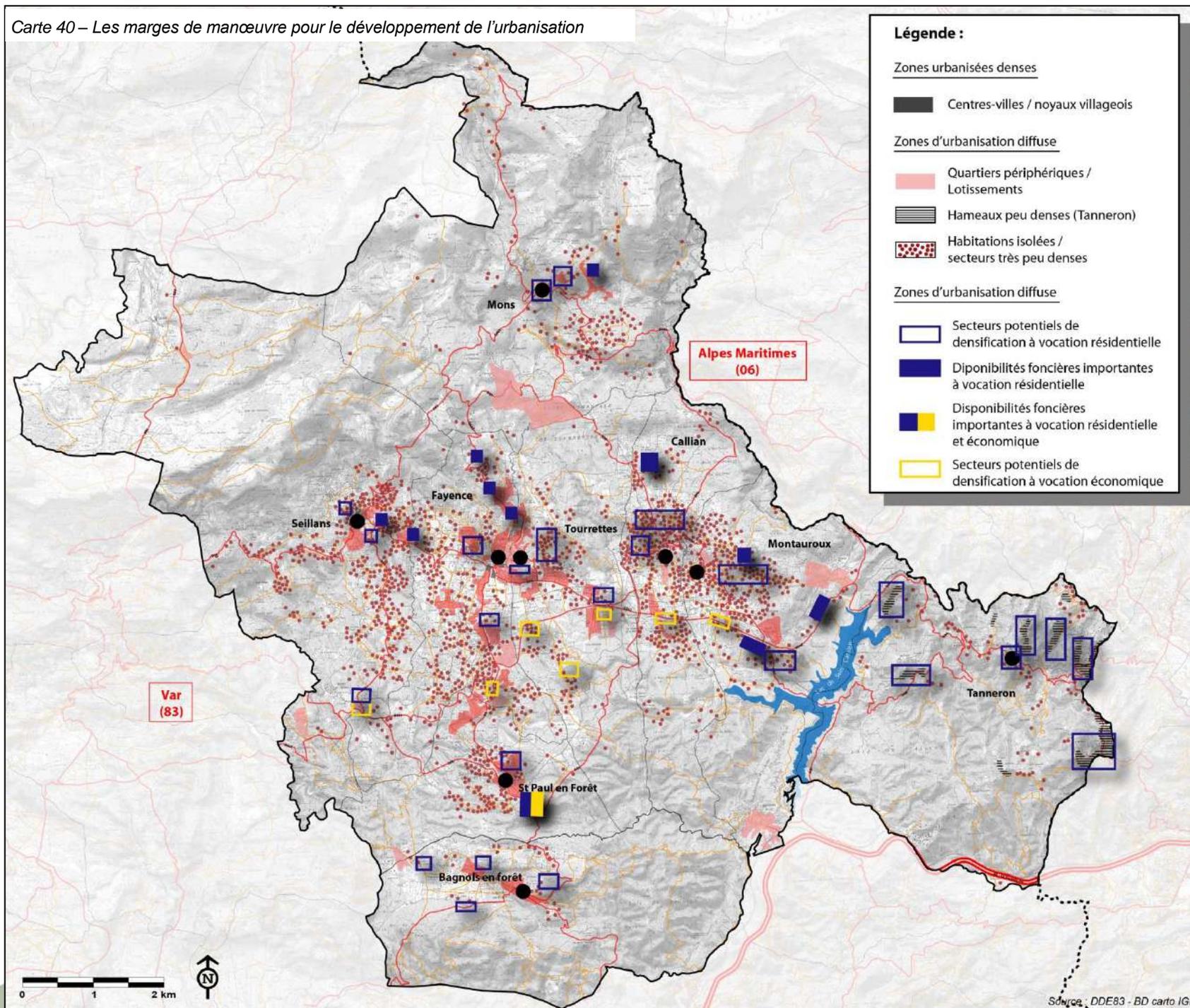
### Équipements scolaires

- 39 classes de maternelle, soit 6 établissements ;
- 79 classes élémentaires, soit 7 établissements ;
- 52 classes de collège, soit 3 établissements.

### Stationnements

- 24 200 places « résident » ;
- 2 420 places « visiteur ».

Carte 40 – Les marges de manœuvre pour le développement de l'urbanisation



### 3. LES MARGES DE MANŒVRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

À l'étape du diagnostic un recensement de tous les sites potentiels de développement connus à ce jour a été effectué sur le territoire du Pays de Fayence. Il s'agit bien de sites potentiels de développement et non pas des sites futurs du développement sur le Pays de Fayence.

Il s'agit principalement :

- des disponibilités foncières : zones d'urbanisation futures inscrites dans les documents d'urbanisme<sup>3</sup> non consommées en 2014 ou principaux secteurs non bâtis dans les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ;
- des secteurs potentiels de densification ou de renouvellement urbain : principaux sites qui présentent des friches qui pourraient être mobilisées ou de nombreuses parcelles disponibles à l'intérieur d'enveloppes urbaines existantes.

Ainsi, concernant le développement économique, il apparaît que le potentiel foncier se situe principalement dans des zones d'activités déjà existantes. À ce jour, seule la zone Na au sud de la commune de Saint-Paul-en-Forêt pourrait constituer un site potentiel d'extension de l'urbanisation pour du développement économique.

Concernant le développement résidentiel, les sites potentiels de densification sont particulièrement nombreux du fait notamment de l'urbanisation diffuse de ce territoire et de l'importance des hameaux sur certaines communes comme Tanneron ou Seillans.

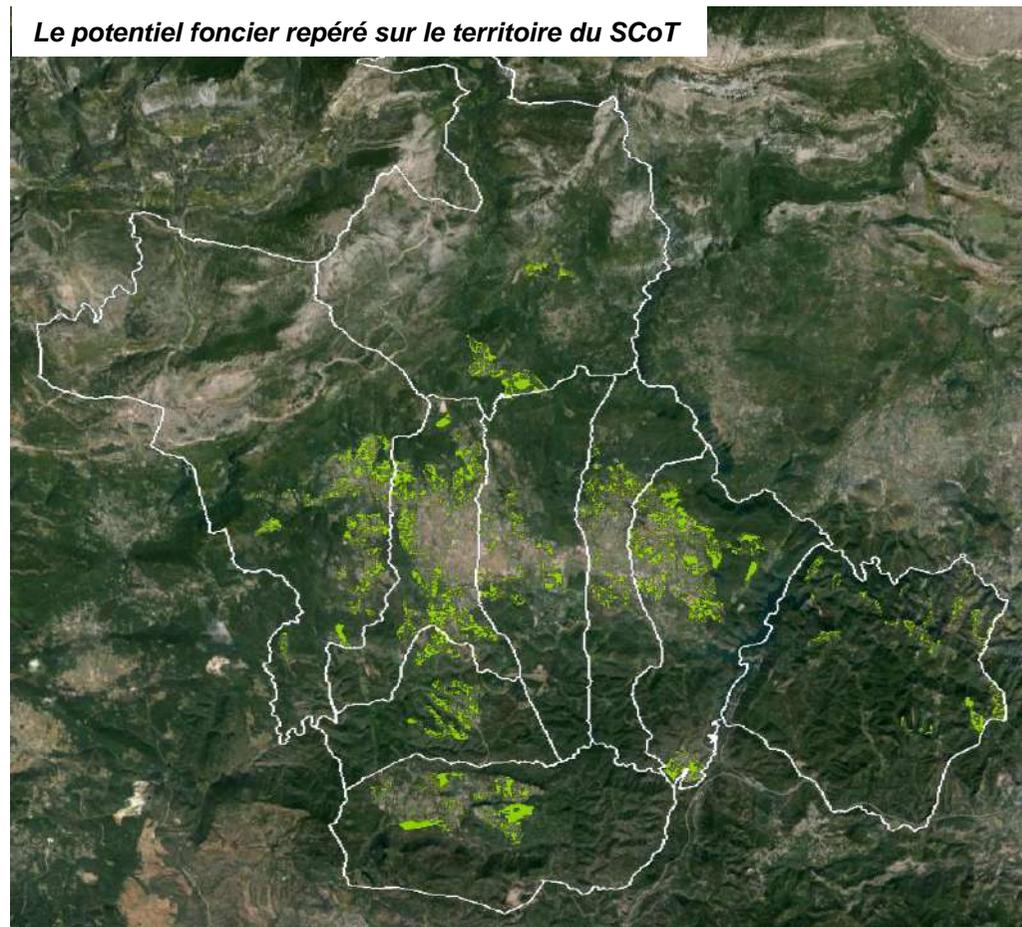
---

<sup>3</sup> Les documents d'urbanisme pris en compte sont ceux opposables en 2010. Pour la commune de Mons le projet de zonage du plan local d'urbanisme a été retenu. La commune de Saint-Paul-en-Forêt ne dispose pas de POS opposable.

Certaines communes possèdent encore d'importantes zones Na classées dans leur plan d'occupation des sols : les communes de Montauroux et Fayence notamment.

Le potentiel foncier repéré (toutes zones urbanisées et urbanisables confondues) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine s'établit à environ 1 200 hectares, et celui hors enveloppe urbaine à environ 700 hectares.

**Le potentiel foncier repéré sur le territoire du SCoT**



#### 4. VIVRE LE SCOT : LES ENJEUX DÉFINIS PAR LA CONCERTATION

Dans le cadre du projet de SCoT du Pays de Fayence porté par la Communauté de Communes Pays de Fayence, trois forums d'ateliers de concertation ont été organisés entre le 24 octobre et le 8 novembre 2014 en soirée et samedi matin. L'objectif était de donner la parole aux habitants et aux riverains sur leur expertise d'usage et les enjeux qu'ils identifient pour alimenter le diagnostic territorial dans un premier temps et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT dans un second temps.

##### Environnement et cadre de vie dans le Pays de Fayence

###### Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB)

Préserver et restaurer les milieux ouverts

Stopper la fragmentation de la plaine du Pays de Fayence

Maintenir voire restaurer des corridors écologiques dans la plaine

Renforcer les axes de circulation existant sans en créer de nouveaux

###### La protection du cadre de vie du Pays de Fayence – Menaces et opportunités

Les déchets : développer le tri sélectif et faire la chasse aux décharges sauvages

Anticiper la consommation en eau

Développer des transports électriques et améliorer les transports en place

Préserver l'environnement visuel des paysages

###### Le Pays de Fayence face aux défis du changement climatique

Optimiser les déplacements internes au Pays de Fayence, par l'usage de modes partagés et de navettes

Développement de l'économie circulaire afin de favoriser l'emploi local et redonner à l'agriculture/sylviculture la place qu'elle mérite

Développer les énergies renouvelables dans le respect du cadre de vie

Communiquer et sensibiliser les habitants sur leur impact par la création d'un agenda 21 à l'échelle intercommunale

###### Le Pays de Fayence face aux risques naturels et technologiques

Le risque d'hyperurbanisation du Pays de Fayence qui n'est pas préparé à la recevoir. Les ouvrages pluviaux sont inexistantes, les accès secours insuffisants, l'imperméabilisation des sols pernicieuse. Le Pays de Fayence a une réceptivité limitée face à l'étalement urbain qui le transforme.

Le risque d'incendies de feux de forêt qui demeure vif malgré les aménagements réalisés

Le risque de réalisation de forages de gaz de schistes dans l'avenir, notamment à l'horizon du SCoT si l'écroulement de la ressource en énergies carbone traditionnelles incitera l'État à libérer l'exploitation des gisements repérés

Les risques tectoniques aléatoires que sont le risque sismicité avec des désordres enregistrés sur le barrage de Saint-Cassien

## La problématique de l'accès au logement et aux équipements dans le Pays de Fayence

### Le Pays de Fayence et son offre de service

Créer un lycée général et agricole

Créer une base de loisirs complète, développée en parallèle de la base d'aviron

Créer un véritable service d'urgences sur le canton, par l'implantation d'un centre médicalisé

Développer le haut débit et le très haut débit, filaire et GSM sur l'ensemble du territoire

### L'habitat dans la compétition foncière du Pays de Fayence

La dualité emploi/logement : une vraie complémentarité

Favoriser la diversité économique (économie verte) pour encourager la création d'emploi sur le territoire. Valoriser le territoire pour développer l'attractivité économique du territoire

L'intégration de l'habitat dans le territoire : proche du village ou prioriser l'existant et la rénovation ?

Dynamiser l'accès au logement pour les jeunes ménages et les non propriétaires

### Concevoir les nouvelles formes d'habitat dans le Pays de Fayence

Repenser les quartiers de demain à partir du vivre ensemble : co-conception des lieux de vie, majoration des espaces dédiés à la vie collective

Mobiliser le parc d'habitat vacant pour retrouver une offre d'habitat accessible. La création d'un fond social intercommunal pour aider à la réhabilitation est souhaitée (permettant notamment l'accès aux prêts)

Réhabiliter les centres-anciens

Doter les villages d'une offre de transport facile, et d'infrastructures de stationnement adéquates

## Stratégie de développement économique et conditions de mobilité

### L'emploi : perspectives pour un pays actif

Une diversification économique indispensable (économie sociale et solidaire, le numérique, circuits courts...) qui doit faire face à un manque d'espaces d'accueil dans le Pays de Fayence. Relancer le foncier économique; composer une maison de l'emploi, mettre en réseau les acteurs du développement économique

Une montée en gamme du tourisme vers un éco-tourisme adapté au territoire, une visibilité plus forte de l'ensemble des animations disponibles et notamment l'information sur le patrimoine naturel et culturel

Un projet touristique global sur le lac de Saint Cassien, dans une meilleure gouvernance, capable de dynamiser toute la filière (hébergement, animation, sensibilisation environnementale)

### L'urbanisme commercial : les marges de progrès

Réduire les déplacements : développer les circuits courts (dans le BTP, les services, les commerces...), le télétravail, la distance emploi/logement

Créer des parkings réguliers : pour le covoiturage, pour favoriser l'utilisation des transports en communs, pour limiter la voiture dans les villages

Créer une alternative à la D562 et travailler la décongestion ouest/est

Améliorer la fréquence des transports publics (un réseau plus adapté aux besoins) en développant les co-mobilités (bus électriques...)

### Vers un territoire des éco-mobilités ?

Le développement des commerces de proximité et la production locale : un nécessaire recentrage sur ces mode de consommer

Le développement des modes de transports (notamment transport en commun) et le déploiement des commerces : une interdépendance indispensable

L'intégration paysagère au cœur des ambitions de développement des zones commerciales du plan de Fayence : respects des permis de construire, et des documents règlementaires en place

La communication à la base du dynamisme commercial : recensement des commerces. des marchés et évènements commerciaux