

SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

SOMMAIRE

Table des matières

1. Préambule	5	3.1.4. Des tendances à compléter grâce au croisement de données 21	
1.1. Un territoire au positionnement multiple	5	3.2. Dynamiques économiques	24
1.2. Une attractivité en constante progression	5	3.2.1. Un dynamisme de création d'entreprises	24
1.3. De nouveaux défis pour les prochaines années	5	3.2.2. Secteurs d'activité et population	25
2. Le cadre juridique et articulation avec les autres documents réglementaires	7	3.2.3. Le secteur agricole	28
2.1. Le rapport de compatibilité (L. 131-1)	9	3.2.4. Le secteur secondaire	36
2.1.1. Loi Montagne	9	3.2.5. Le secteur tertiaire	37
2.1.2. Le SRADDET : règles générales et SRCE	10	3.3. Situation immobilière	39
2.1.3. Le SDAGE (Orientations fondamentales et objectifs de protection)	11	3.4. Mobilité et transport	41
2.1.4. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)	12	3.4.1. La proximité de pôles multimodaux d'importance	41
2.1.5. PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations)	12	3.4.2. Une offre de transport en commun limitée	41
2.1.6. PPBE (Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement)	12	3.4.3. Des modes de déplacements actifs à développer	44
2.1.7. Schéma Régional de carrières	13	3.4.4. Une importance persistante des déplacements routiers	45
2.2. Le rapport de prise en compte (L. 131-2)	13	3.5. Equipements publics, commerces et services	48
2.2.1. Les objectifs du SRADDET	13	3.5.1. Les services publics et administratifs	48
3. Le diagnostic territorial	14	3.5.2. Commerces	49
3.1. Dynamiques démographiques	14	3.5.3. Enseignement et petite enfance	50
3.1.1. Des disparités de densité sur le territoire	14	3.5.4. Equipements sanitaires et sociaux	50
3.1.2. Une importante croissance démographique sur les dernières années	15	3.5.5. Sport, loisirs et tourisme	51
3.1.3. Structures démographique et tendances lourdes	17	3.6. L'offre touristique	56
		3.6.1. Une offre encadrée	56
		3.6.2. L'hébergement	56
		3.6.3. Les activités	60

3.6.4.	Evolution et risques	65
3.7.	La morphologie urbaine	67
3.7.1.	Les unités urbaines	67
3.7.2.	Les espaces urbanisés	68
3.7.3.	Les espaces de plaines	74
3.7.4.	Les zones d'activités.....	74
3.8.	Le patrimoine historique et culturel	84
3.8.1.	Le patrimoine inscrit ou classé	84
3.8.2.	Le patrimoine vernaculaire	93
3.8.3.	Le patrimoine archéologique	95
3.9.	La consommation foncière passée.....	97
3.9.1.	L'occupation du sol	97
3.9.2.	Le portail de l'artificialisation.....	105
4.	Synthèse des enjeux dégagés.....	107
4.1.	Les principaux enjeux sur le Pays de Fayence	107
4.2.	Les premières évolutions envisagées	108
4.2.1.	La croissance démographique	108
4.2.2.	Les besoins en foncier.....	109

1. Préambule

1.1. Un territoire au positionnement multiple

Le territoire de la Communauté de Communes possède une position stratégique au sein du territoire. Ainsi, elle est localisée dans l'arrière-pays varois, à **proximité immédiate de Fréjus et Cannes ainsi que de l'ensemble du secteur littoral très dynamique** d'un point de vue touristique et attractif économiquement.

Le Pays de Fayence est localisé le long de la limite est du département du Var, étant de fait à **proximité immédiate de plusieurs communes structurantes des Alpes-Maritimes** telles que l'aire urbaine de Grasse ou encore Sophia Antipolis.

Au-delà de cette proximité immédiate géographique, le Pays de Fayence est aussi longé, sur sa partie sud, par **l'autoroute A8, ce qui lui confère un intérêt non négligeable** en termes de mobilité et de déplacement, Nice se trouvant à 40 minutes de voiture et Aix-en-Provence à 1 heure et 15 minutes environ.

1.2. Une attractivité en constante progression

A ce jour, l'attractivité du Pays de Fayence est indiscutable. Elle est fonction notamment des **nombreux atouts du territoire en termes de qualité de vie**. Ainsi, la Communauté de Communes dispose de nombreux services et commerces disponibles sur place. De plus, le cadre paysager de qualité renforce l'attractivité du secteur, avec la présence notamment du Lac de Saint-Cassien, vecteur de dynamisme pour l'ensemble des communes, et ce d'autant plus en

période estivale. A ces nombreux atouts s'ajoute le paramètre financier, le **prix de l'immobilier et des séjours de vacances étant bien moindres que ceux pratiqués sur la côte**.

Ainsi, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fayence se retrouve aujourd'hui face à une **croissance exponentielle de sa population et à des périodes estivales où un nombre important de vacanciers viennent gonfler d'autant plus ces chiffres**.

Ces nouvelles arrivées ne constituent pas toujours une richesse directe pour le Pays de Fayence, nombre d'entre eux travaillant à l'extérieur du territoire ou utilisant leurs logements comme résidence secondaire ou comme investissement financier en louant des hébergements aux vacanciers.

1.3. De nouveaux défis pour les prochaines années

Le territoire du Pays de Fayence se trouve aujourd'hui face à de nouveaux défis.

Le principal constitue la question de **la ressource en eau**, dont la quantité est drastiquement diminuée du fait des périodes de sécheresse cumulée depuis plusieurs mois, voire années, combiné à l'augmentation exponentielle du nombre d'habitants. Il convient alors de sécuriser l'alimentation en eau potable et en eau agricole du territoire avant d'anticiper tout développement futur. Ce dernier devra par la suite être réfléchi en adéquation avec les besoins du territoire mais aussi avec les ressources dont le Pays de Fayence peut espérer disposer dans les futures années.

Un second défi concerne la **saturation des axes de transport et les congestions occasionnées par la croissance des déplacements sur le territoire**. Les axes principaux n'ont actuellement pas la capacité d'absorber le flux de véhicules aux heures de pointe. D'autres solutions alternatives devront donc être envisagées afin de garantir la mobilité sur l'ensemble du territoire, avec notamment la mise en avant des modes doux.

Enfin, la Communauté de Communes du Pays de Fayence devra faire face à un défi plus global concernant **la résilience de son territoire, notamment en termes de production agricole et de satisfaction des besoins alimentaires en circuit court**. Pour cela, plusieurs problématiques devront faire l'objet d'une stratégie, à savoir la mise en place de filières de commercialisation locale, l'aide à l'installation des exploitants ou encore la préservation du foncier agricole face à l'étalement urbain en cours, notamment au sein de la zone de plaine.

L'ensemble de ces problématiques, dont la liste n'est pas exhaustive, visent donc à être étudiées au regard des caractéristiques locales du territoire. Il s'agit donc d'apporter, au travers du projet de territoire énoncé dans ce SCoT, **une réponse aux principaux enjeux relevés tout en maintenant le dynamisme et la qualité de vie propre au Pays de Fayence**.

2. Le cadre juridique et articulation avec les autres documents réglementaires

Le SCoT est un document d'urbanisme et de planification supra-communal, créé lors de l'approbation de **la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000**. Il permet d'envisager, à un horizon de 20 ans et à l'échelle d'un territoire intercommunal, **les perspectives de développement en fonction des ressources, enjeux et contraintes identifiés**. C'est aussi un document intégrateur, qui permet de **décliner les objectifs de politiques nationales et régionales à une échelle plus fine**.

Sa réalisation s'inscrit dans une démarche de développement durable et vise à fixer les grandes orientations et prescriptions applicables au territoire. Il n'est pas opposable directement à la délivrance d'autorisations d'urbanisme et doit, pour cela, **être décliné au sein des documents de planification à l'échelle communale, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Un **rapport de compatibilité** avec le SCoT s'exerce alors, tout comme pour de nombreux autres documents tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH) ou encore les Plans de Déplacements Urbains (PDU). L'ensemble de ces documents sont mentionnés à l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme :

Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Les plans de mobilité prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
- 3° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;
- 4° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 5° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- 6° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- 7° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

A ce jour, le contenu du SCoT a connu plusieurs modifications liées à l'adoption de différents textes de loi. Ainsi, la loi ALUR du 24 mars 2014 crée une nouvelle obligation pour les SCoT d'intégrer une analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Les évolutions les plus récentes émanent de :

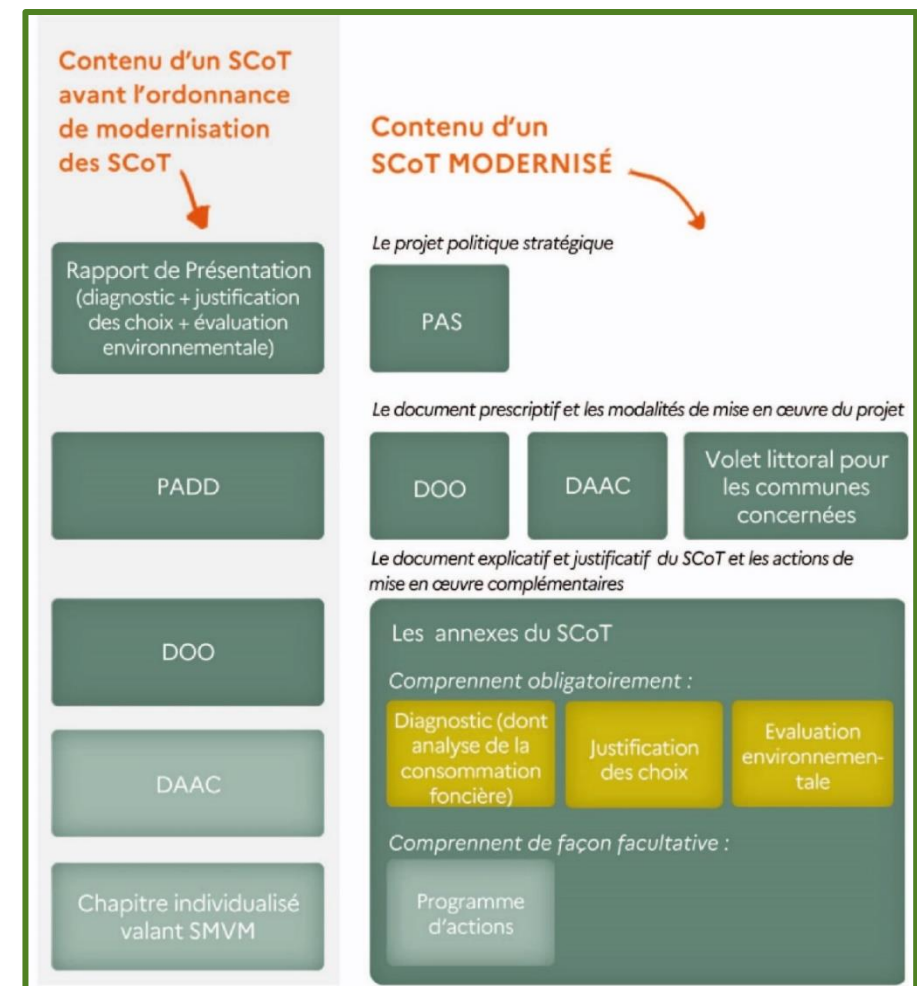
- L'ordonnance de modernisation des SCoT du 17 juin 2020 qui a remanié le contenu du SCoT ;
- L'ordonnance du 17 juin 2020 visant à rationaliser la hiérarchie des normes qui a conforté le SCoT comme document intégrateur ;

- La Loi Climat Résilience du 22 août 2021 qui a renforcé le rôle du SCoT en termes de lutte contre l'artificialisation des sols mais aussi concernant l'aménagement commercial et logistique.

Ainsi, le contenu du **SCoT modernisé** a évolué suite à l'ordonnance du 17 juin 2020. Ainsi, les pièces composant le document sont articulées autour de trois blocs principaux, à savoir :

- Un **bloc traduisant le projet de territoire** au sein d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- Un **bloc davantage prescriptif**, incluant un Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) ainsi qu'un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- **L'ensemble des annexes**, où l'on retrouve le diagnostic territorial, l'évaluation environnementale et la justification des choix retenus pour l'élaboration du document.

Cette refonte globale de la structuration du SCoT a été réfléchie afin de rendre le document davantage cohérent avec les structure des Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET).



	Périmètres de SCoT	> Le projet de périmètre proposé par les EPCI compétents devra prendre en compte les déplacements et modes de vie quotidiens, au sein du bassin d'emploi. > Pour les EPCI ayant un PLUI à la même échelle que le SCoT, une analyse devra être faite sur ce périmètre et un débat organisé sur son éventuelle évolution, au moment du bilan à 6 ans.
	Contenu du SCoT	Une approche transversale des politiques publiques fondée sur 3 piliers obligatoires : > Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles, et forestières ; > Offre de logement et d'habitat renouvelée, implantation des grands équipements et services, organisation des mobilités ; > Transitions écologique et énergétique, lutte accrue contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, prévention des risques, préservation et valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles. La gestion économe du foncier et la lutte contre l'artificialisation doit être prise en compte dans chacun des 3 piliers.
	Documents du SCoT	> La place du projet d'aménagement stratégique (ex PADD) est affirmée, il devient le premier document du SCoT. > Le DOO est simplifié et articulé autour des 3 piliers. > Les autres documents figurent en annexe (Diagnostic, justification des choix retenus, Etat Initial de l'Environnement, Evaluation Environnementale).
	Mise en œuvre des SCoT	Il est désormais possible d'annexer un « programme d'actions » qui permet de mettre en œuvre la stratégie, les orientations et les objectifs, quels que soient les acteurs publics ou privés. Sont également concernées les actions s'inscrivant dans les objectifs nationaux ou régionaux ou les mesures prévues dans des dispositifs contractuels dès lors qu'elles concourent à la mise en œuvre du SCoT.
	Décliner la stratégie	> Le PLU doit être compatible avec le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT. > Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT peut tenir lieu de projet de territoire du PETR. > La possibilité de faire un SCoT valant PCAET, si les EPCI membres transfèrent leur compétence à l'établissement public de SCoT.
	Rôle intégrateur réaffirmé	> Le SCoT intègre les documents de rang supérieur nationaux et régionaux, leur nombre est réduit et le principal lien juridique est la compatibilité. > L'établissement porteur du SCoT analyse tous les 3 ans si le document est compatible avec ces documents de rang supérieur nationaux et régionaux et procède à une modification simplifiée le cas échéant. > Le PLU voit le nombre de documents avec lesquels il doit être compatible réduits, il doit s'assurer de sa compatibilité avec le SCoT (analyse et délibération).
	Dialogue amont renforcé	Le territoire pourra demander une note d'enjeux à l'Etat qui déclinera en transversalité les enjeux des documents de rang supérieur pour le territoire concerné.

Evolution apportées par les ordonnances du 17 juin 2020

2.1. Le rapport de compatibilité (L. 131-1)

En tant que **document intégrateur**, le SCoT doit nécessairement **être compatible avec un certain nombre de documents selon la hiérarchie des normes établies**. L'ensemble de ces exigences de compatibilité sont énoncées au sein de l'article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme.

2.1.1. Loi Montagne

Deux communes du Pays de Fayence sont concernées par la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite Loi Montagne. Il s'agit de Mons et de Seillans, pour lesquelles les prescriptions mentionnées aux articles L. 122-1 et suivants s'appliquent.

Ces articles reprennent et explicitent trois grands principes d'aménagement à savoir :

- **La maîtrise de l'urbanisation**, qui doit nécessairement être effectuée en continuité des « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations » ;
- **La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard** ;
- **La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.**

2.1.2. Le SRADDET : règles générales et SRCE

Le SCoT doit aussi être **compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET PACA**.

Ce-dernier, adopté le 26 juin 2019, s'organise autour de trois grandes lignes directrices, à savoir :

- **Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,**
- **Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,**
- **Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.**

Les règles découlant de ces grands objectifs stratégiques sont au nombre de 53. Le projet de territoire exposé au sein du SCoT devra respecter l'ensemble de ces règles énoncées. Ainsi, certains thèmes pourront être mis en avant plus particulièrement :

- Organiser et optimiser **l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs**, et / ou par un ou plusieurs modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme,
- **Éviter et réduire l'imperméabilisation** des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation,
- **Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge quantitative et qualitative des nappes phréatiques**,
- Prendre en compte la **capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité** et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés,
- Élaborer des **stratégies de prévention et de gestion des déchets** (dangereux, non dangereux non inertes ou non dangereux inertes) et prévoir les équipements afférents compatibles avec la planification régionale.

Il convient de noter que le SRADDET PACA est actuellement en train d'être modifié, notamment afin de répondre aux exigences de réduction de l'artificialisation des sols. En ce sens, **il préconise actuellement une croissance démographique limitée à 0,4% annuel**, cette variation étant revue **à la baisse pour le Pays Azuréen, dont fait partie le Pays de Fayence, et où ce taux est fixé à 0,3 %**.

Au-delà du document du SRADDET, le SCoT doit aussi **être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, qui est aujourd'hui annexé au SRADDET PACA, datant de juillet 2014.

Ce document vise à localiser les **espaces à enjeux constituant la trame verte et bleue à une échelle régionale sur l'ensemble du territoire**. Il comporte un atlas cartographique permettant de localiser ces espaces ainsi qu'un plan d'action stratégique décliné en 5 orientations stratégiques visant à lutter contre la dégradation des milieux et de la biodiversité :

- Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques,
- Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques,
- Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture,
- Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins,
- Ensemble des orientations stratégiques territoriales.

2.1.3. Le SDAGE (Orientations fondamentales et objectifs de protection)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, adopté le 18 mars 2022 et approuvé le 21 mars 2022, constitue un document juridique permettant de définir les **grands objectifs et orientations concernant la gestion de la ressource en eau et le maintien en bon état du bassin Rhône-Méditerranée**.

Ces orientations fondamentales et dispositions découlent des grandes questions importantes qui sont relevées à l'échelle du bassin. Puis, un **programme de mesures est établi concernant les masses d'eau plus précisément identifiées**, afin de cibler les pressions dont l'impact est à réduire ainsi que les objectifs environnementaux visés.

L'actualisation du SDAGE s'est focalisée sur la prise en compte de trois sujets majeurs :

- la gestion équilibrée de la ressource en eau dans le contexte de changement climatique,
- la lutte contre les pollutions par les substances dangereuses,
- la restauration physique des cours d'eau et la réduction de l'aléa d'inondation.

Il découle alors de ces trois thèmes 9 orientations fondamentales (OF) qui sous-tendent l'ensemble des objectifs et mesures déclinés par la suite :

- **OF 0** : S'adapter au changement climatique,
- **OF 1** : Privilégier la prévention et l'intervention à la source pour plus d'efficacité,
- **OF 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,

- **OF 3** : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau,
- **OF 4** : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux,
- **OF 5A** : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
- **OF 5B** : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques,
- **OF 5C** : Lutter contre les pollutions par des substances dangereuses,
- **OF 5D** : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles,
- **OF 5E** : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine,
- **OF 6A** : Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques,
- **OF 6B** : Préserver, restaurer et gérer les zones humides,
- **OF 6C** : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau,
- **OF 7** : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
- **OF 8** : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Au-delà des orientations fondamentales, le SCoT doit aussi être compatible avec l'ensemble des objectifs qualitatifs et quantitatifs énoncés au sein du SDAGE, ainsi qu'avec les échéances de ces derniers. L'ensemble de ces dispositions spatialisées et correspondant à chacune des masses d'eau du territoire sont consultables au sein du SDAGE mais aussi sur la carte interactive diffusée en ligne par « Eau France ».

2.1.4. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le SCoT doit aussi **être compatible avec les différents Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** présents sur son territoire. Ces documents sont des outils de planification qui visent la gestion équilibrée et durable de l'eau à l'échelle du bassin versant.

Le Pays de Fayence est ainsi concerné par le SAGE correspondant au bassin versant de la Siagne. Ce bassin couvre une superficie de 548 km² et présente des caractéristiques particulières du fait de l'existence du Lac de Saint-Cassien, dont la réserve d'eau est estimée à 60 000 000 de m³. Le périmètre de ce SAGE a été défini par arrêté inter-préfectoral en 2011, après son identification comme axe prioritaire au vu du déséquilibre quantitatif mentionné dans le SDAGE 2010-2015.

A ce jour, **le SAGE de la Siagne est au stade développement de la stratégie**. Le diagnostic est cependant consultable et identifie les enjeux suivants :

- L'aménagement et le développement du territoire, tenant compte du changement climatique,
- L'équilibre quantitatif des ressources en eau,
- La qualité des eaux superficielles et souterraines,
- Le bon fonctionnement des cours d'eau,
- Le risque inondation.

2.1.5. PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations)

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée a été adopté le 21 mars 2022, et concerne la période 2022-2027. Le SCoT se doit d'**être compatible avec le PGRI, et notamment avec les objectifs liés à l'aménagement du territoire, tels que le grand objectif 1 et le grand objectif 2**.

- Grand Objectif 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation (améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire, réduire la vulnérabilité des territoires, respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondation) ;
- Grand Objectif 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques (agir sur les capacités d'écoulement, prendre en compte les risques torrentiels, prendre en compte l'érosion côtière du littoral, assurer la performance des systèmes de protection).

2.1.6. PPBE (Plan de Prévention des Bruits dans l'Environnement)

Le PPBE du Département du Var a été arrêté le 30 janvier 2019 par le préfet. Il concerne les voies ferrées, le réseau routier national non concédé mais aussi le réseau autoroutier concédé. Le Scot devra nécessairement **être compatible avec l'ensemble des prescriptions associées à ces arrêtés**.

Un **Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est arrêté en 2018 sur le territoire du Pays de Fayence et concerne l'aérodrome de Fayence-Tourrettes**. Le Scot devra aussi être compatible avec ses prescriptions afin de respecter les exigences de protection face à ces nuisances sonores.

2.1.7. Schéma Régional de carrières

Le **Schéma Régional des carrières concernant la région PACA est en cours d'élaboration**. Ce type de schéma est mis en place par la loi ALUR qui réforme les Schémas des Carrières en modifiant leur échelle de mise en œuvre. Ainsi, les Schémas départementaux deviendront caducs dès l'adoption du futur schéma régional.

Le SCoT **devra être compatible avec ce dernier**. En janvier 2023, l'ensemble du projet de schéma a été transmis aux collectivités dans une logique de consultation administrative. L'ensemble de ces pièces pourront donc dès à présent être consultées, même si ce schéma n'est pas encore en vigueur.

2.2. Le rapport de prise en compte (L. 131-2)

Au-delà du rapport de compatibilité qui s'exerce sur le SCoT, **un rapport de prise en compte est aussi existant**. Ce dernier est précisé à l'article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2.1. Les objectifs du SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) Provence-Alpes-Côte-D'azur a été adopté le 26 juin 2019 et fixe les objectifs de moyen et long termes selon trois grandes lignes directrices : **renforcer et pérenniser l'attractivité** du territoire régional, **maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau** et conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants. Par

délibération 21-637 du 17 décembre 2021, le Conseil régional de la Région Sud a engagé une procédure de modification simplifiée n°1 afin de mettre en conformité le SRADDET avec les lois LOM, ELAN, EGALIM, mais également la loi Climat et Résilience, concernant en particulier la territorialisation de l'objectif de division par deux de la consommation des espaces et l'objectif de zéro artificialisation nette des sols (ZAN).

Le document décline les lignes directrices en 9 axes et 68 objectifs précis. Une attention particulière devra être portée aux :

- **Objectifs 14 à 17** : Des ressources naturelles et paysagères préservées et valorisées, une identité renforcée.
- **Objectif 29** : Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité.
- **Objectif 32 à 34** : Des modes de développement adaptés à l'intensité urbaine.
- **Objectifs 35 à 37** : Des centres urbains réinvestis pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social.
- **Objectifs 41 à 43** : Une offre de transport adaptée, simplifiée et performante pour tous et pour tous les territoires.
- **Objectifs 47 à 49** : Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle (relatifs à la consommation de l'espace, notamment agricole).
- **Objectif 55** : Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression.

Ces différents objectifs doivent donc être pris en compte dans la révision du SCoT du Pays de Fayence dans le but d'intégrer les thématiques et objectifs de ce dernier.

3. Le diagnostic territorial

3.1. Dynamiques démographiques

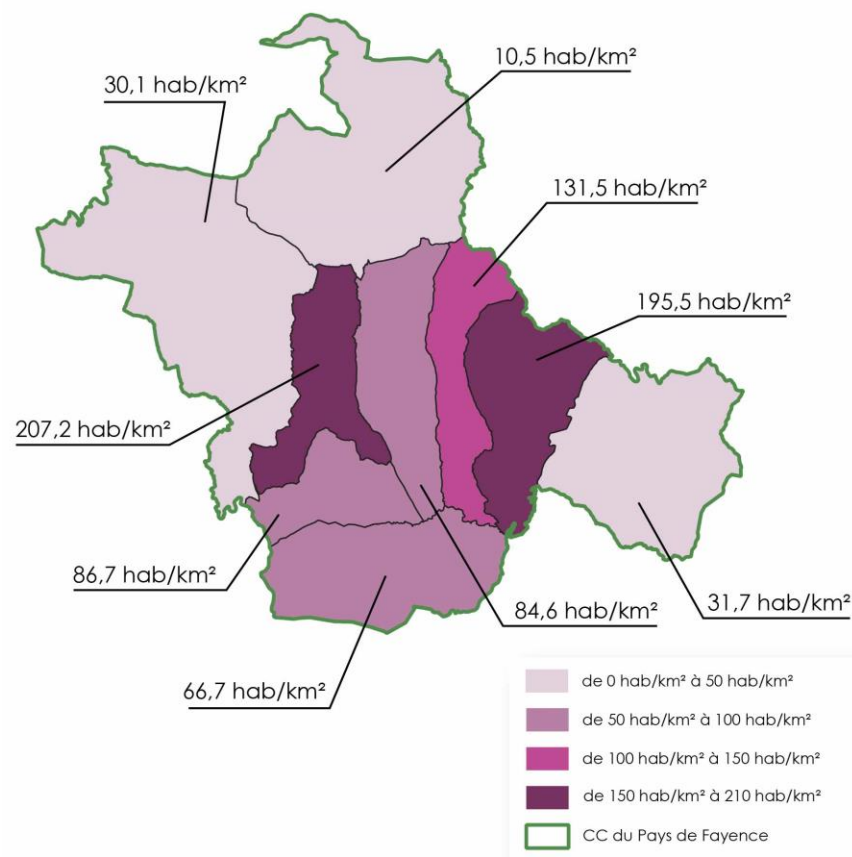
3.1.1. Des disparités de densité sur le territoire

La Communauté de Communes du Pays de Fayence regroupait, **en 2019 et selon les chiffres de l'INSEE, une population totale de 28 266 habitants**, soit une densité d'environ 70,3 habitants par km². A titre de comparaison, la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur, limitrophe du Pays de Fayence, affiche une densité moyenne de 335 habitants par km². L'intercommunalité-Métropole de CA Dracénie Provence Verdon Agglomération, elle aussi limitrophe, présente une densité moyenne de 118 habitants par km².

Commune	Population en 2019
Bagnols-en-forêt	2 862
Callian	3 341
Fayence	5 735
Mons	806
Montauroux	6 548
Saint-Paul-en-Forêt	1 757
Seillans	2 669
Tanneron	1 671
Tourrettes	2 877

Densité d'habitants par commune

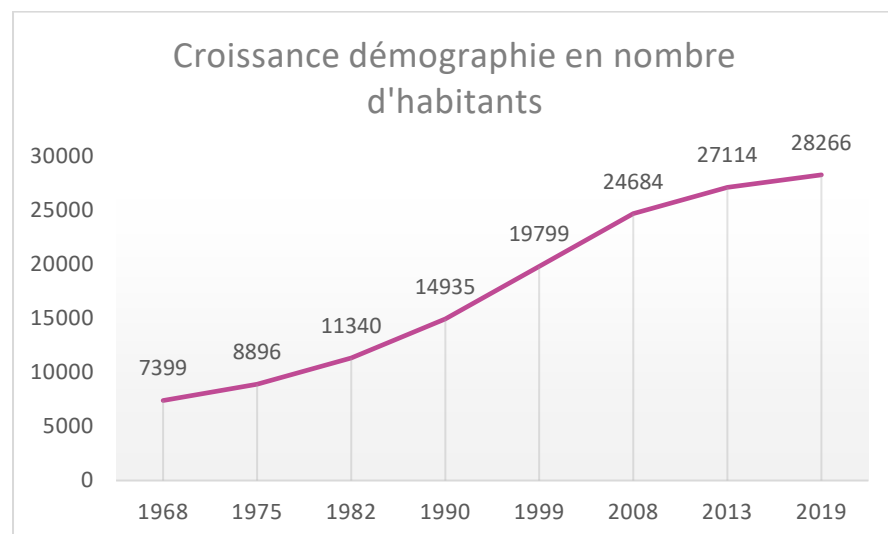
Source : INSEE 2019



3.1.2. Une importante croissance démographique sur les dernières années

Au sein du Pays de Fayence, la **croissance démographique peut être qualifiée de constante depuis 1968**. En effet, selon les données de l'INSEE, cette dernière passe de **7 399 habitants en 1968 à 28 266 en 2019, soit une multiplication par 3,8 du nombre totale d'habitant**.

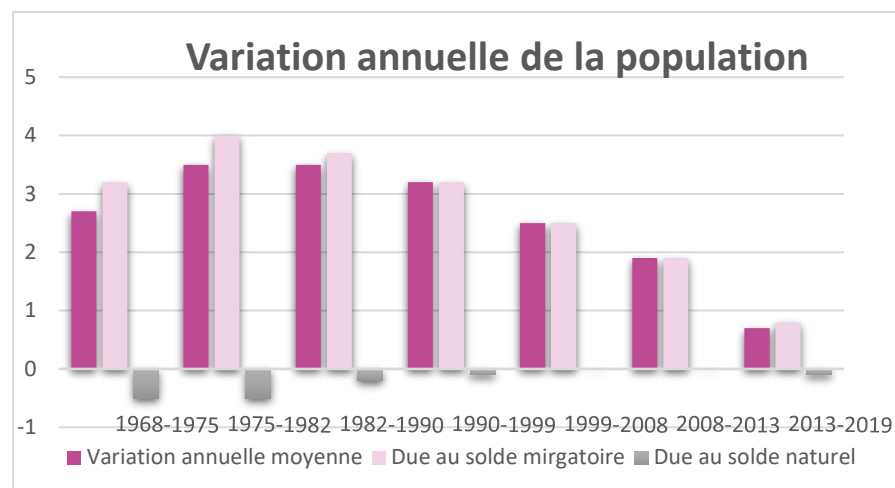
La croissance démographique a été très importante à la fin du XX^e siècle, avec l'accueil de plus de 6 000 habitants entre 1975 et 1990, soit un taux de croissance annuel moyen de 3,5 %. Elle ralentit au cours des dernières années, avec une augmentation de 1 152 habitants entre 2013 et 2019, soit une **croissance moyenne annuelle de 0,7 % environ**.



Ce ralentissement de la **croissance démographique varie selon les communes du Pays de Fayence**. Ainsi, deux communes voient leur croissance devenir négative entre 2013 et 2019 (Callian et Mons). Les communes les plus attractives sont Tanneron et Bagnols-en-forêt, avec un variation annuelle moyenne de leur population de respectivement 1,6 % et 1,4 % entre 2013 et 2019.

Commune	Croissance annuelle moyenne entre 1982 et 1990	Croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2019
Bagnols-en-forêt	4,6	1,4
Callian	2,7	-0,2
Fayence	3,5	0,7
Mons	5,9	-1,2
Montauroux	4,2	1,1
Saint-Paul-en-Forêt	4,3	0,3
Seillans	1,4	1,1
Tanneron	4,6	1,6
Tourrettes	3,2	0,1

Cette croissance démographique est principalement **due à un solde migratoire important**, le solde naturel étant lui nul voire légèrement positif selon les années, signe d'un vieillissement de la population et d'une perte d'attractivité auprès des familles. Cependant, **l'écart entre le taux de mortalité et le taux de natalité, qui était de près de 5 points en 1968 (9,8 ‰ de taux de natalité contre 14,9 ‰ de taux de mortalité), tend à se réduire**, affichant un solde naturel de 0,1 % sur la période courant de 2013 à 2019.



Si l'on compare les données concernant la croissance démographique entre 2013 et 2019 sur l'ensemble des communes du Pays de Fayence avec les mêmes données sur la période 2006-2011, analysées dans le SCoT de 2019, certaines variations sont remarquables.

On observe tout d'abord une forte augmentation de la croissance démographique à Seillans, où la variation annuelle moyenne passe de 0,2 % à 1,1 %. Cette hausse s'observe aussi pour la commune de Tanneron, où la variation passe de 0,2 % à 1,6%.

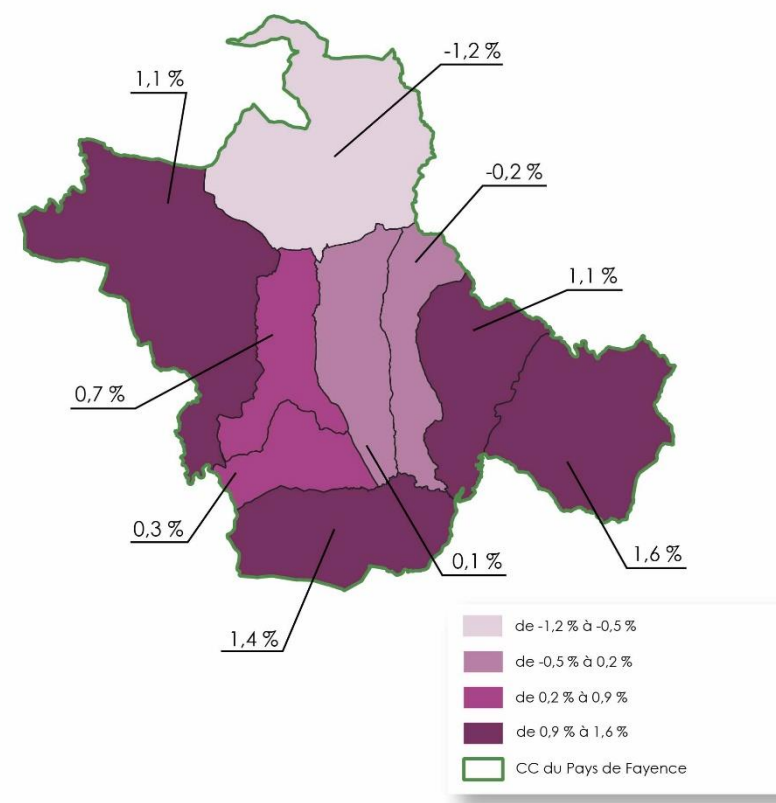
A l'inverse, la variation annuelle est largement réduite pour les communes de Bagnols-en-forêt (3,1% de 2006 à 2011 contre 1,4% de 2013 à 2019) et Montauroux (4,5% de 2006 à 2011 contre 1,1% de 2013 à 2019).

De manière générale, les variations sont davantage lissées sur l'ensemble de la communauté de communes, avec des taux allant de -1,2% à 1,6% pour la période 2013-2019 contre 0,2% à 4,5% pour la période de 2006 à 2011.

Cet équilibrage de la croissance démographique sur l'ensemble de la Communauté de Communes tend à **démontrer une attractivité plus homogène, et un projet de territoire cohérent**. Il faut cependant garder en tête l'importance d'**adapter les projections démographiques à la situation de chaque commune**, afin de s'adapter aux contraintes et aux ressources locales.

Variation annuelle de la population (2013-2019)

Source : INSEE 2019



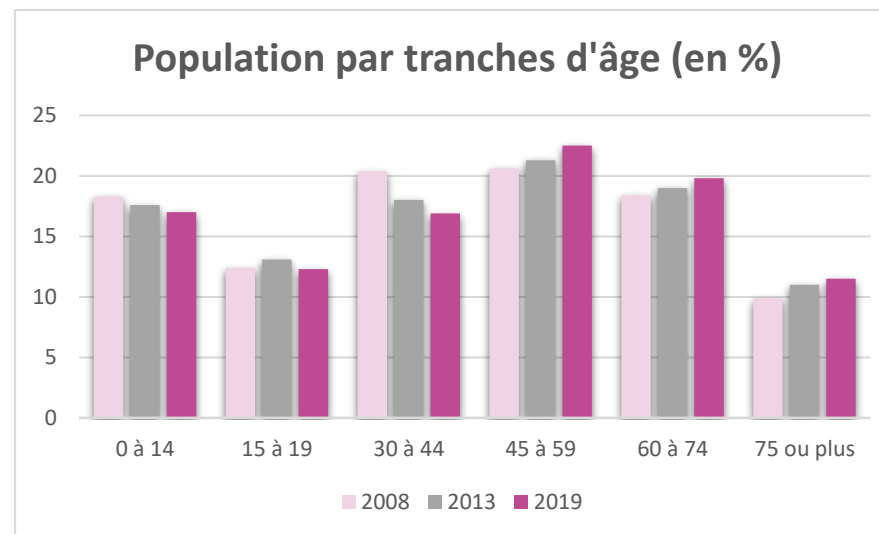
- Un territoire peu dense où la population se concentre notamment sur les communes centrales,
- Un territoire qui demeure très attractif avec une multiplication par 3,8 du nombre d'habitants depuis 1968,
- Une croissance démographique due en majorité au solde migratoire, marqueur des atouts du territoire auprès des populations environnantes.

3.1.3. Structures démographique et tendances lourdes

3.1.3.1. Un phénomène de vieillissement de la population

La population du Pays de Fayence est **composée en 2019 de 49 % d'hommes et de 51 % de femmes, soit une répartition équilibrée.**

La Communauté de Communes compte environ 22 % de 0-19 ans et 53 % de 20-64 ans. Les plus de 65 ans représentent 25 % de la population totale environ. A titre comparatif, en France au 1^{er} janvier 2022, environ 24 % de la population avait entre 0 et 19 ans, 55% de la population avait entre 20 et 64 ans et 21 % de la population avait plus de 64 ans.



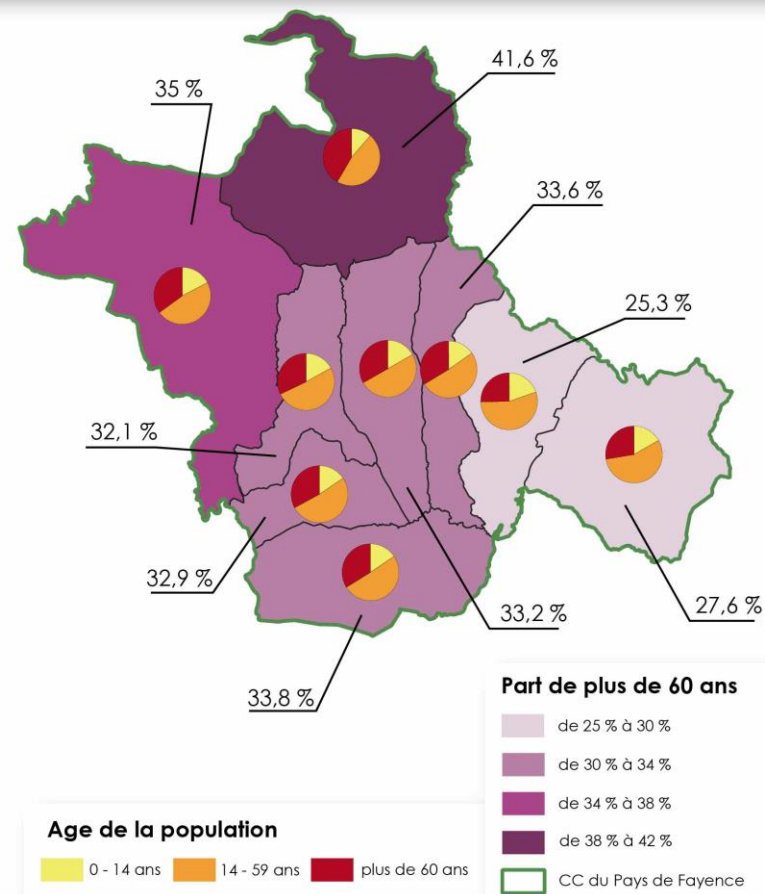
L'analyse de l'évolution de la population en termes d'âge entre 2008 et 2019 fait état d'une légère diminution des 0-14 ans et de 30-44 ans au profit de 45-74 ans notamment. On peut ainsi conclure à un **phénomène de vieillissement de la population et à une perte d'attractivité pour les familles avec enfants notamment.**

Ce phénomène de vieillissement s'observe principalement sur les communes de Callian (où la proportion de plus de 60 ans augmente de plus de cinq points) et Mons (où la proportion de plus de 60 ans augmente de plus de six points).

Commune	Part de la population en 2013			Part de la population en 2019		
	0-14	14-59	60 et +	0-14	14-59	60 et +
Bagnols-en-forêt	15,3	51,2	33,5	15,5	50,6	33,8
Callian	19	52,6	28,3	15,2	51,1	33,6
Fayence	16,3	52,1	31,6	16,9	51	32,1
Mons	14,8	50,2	35	11,4	47,1	41,6
Montauroux	20,3	54,7	25	19,7	55	25,3
Saint-Paul-en-Forêt	16,7	53,3	30	15,5	51,6	32,9
Seillans	15,8	47,5	36,7	17,3	47,7	35
Tanneron	17,3	55	27,7	16,7	55,7	27,6
Tourrettes	17,6	52,1	30,3	16,7	50,1	33,2

Age de la population en 2019

Source : INSEE 2019



3.1.3.2. Une réduction de la taille des ménages

En lien avec l'augmentation observée de la population, le nombre de ménages du Pays de Fayence croît lui aussi. Ainsi, 10 186 ménages étaient répertoriés par l'INSEE en 2008 contre 12 021 en 2019, soit **une augmentation de près de 2 000 ménages en 10 ans**.

Cette croissance est **expliquée par l'arrivée de nouveaux habitants, mais aussi par la réduction de la taille des ménages qui s'observent à l'échelle nationale depuis plusieurs années**. Ainsi, alors qu'en 1968 la taille moyenne des ménages de la Communauté de Communes était de 2,64 personnes, elle tombe en 2019 à **2,31 personnes**. Cette tendance à la baisse semble pouvoir se poursuivre dans les prochaines années, ce nombre étant de 2,36 en 2013.

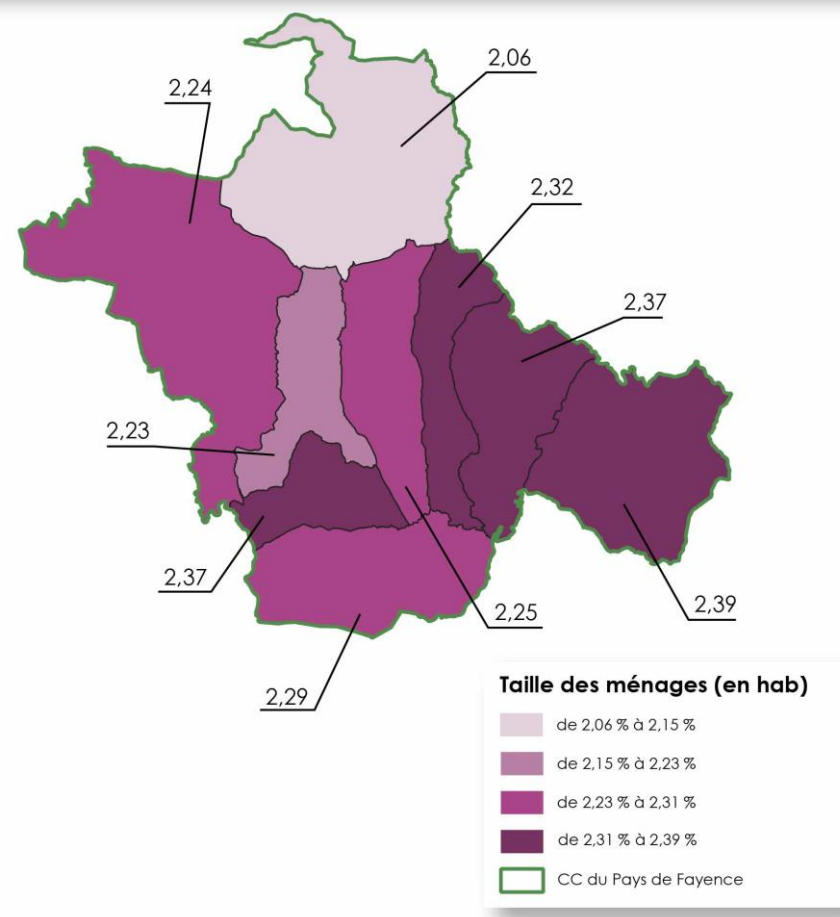
Cette diminution de la taille des ménages peut s'expliquer en partie par la diminution du nombre d'enfants et par l'augmentation du nombre de séparation et, par conséquent, de familles monoparentales. Ainsi, **alors que 6,4 % des ménages étaient composés de familles monoparentales en 2008, cette part passe à 9,2 % en 2019**. Au sein de ces familles monoparentales, les femmes seules avec enfant(s) sont trois fois plus nombreuses que les hommes seuls avec enfant(s).

Il convient de noter que dans un même temps, la part de ménages d'une seule personne passe de 25 % à 27,1 %, indiquant parallèlement un nombre moins important de ménages avec famille.

Types de ménages	2008	2013	2019
Ménages d'une personne (en %)	25	26,1	27,1
Couples sans enfant (en %)	35,8	35,4	33,6
Couples avec enfants (en %)	30,3	28,9	28,4
Famille monoparentale	6,4	7,2	9,2
Autres	2,4	2,4	1,7

Taille des ménages en 2019

Source : INSEE 2019



3.1.3.3. Un niveau d'étude en accord avec la tendance nationale

Le taux de scolarisation en fonction des âges reste plus ou moins constant depuis 2008, avec une part de 35,1 % pour la tranche 18 à 24 ans, de 2,9 % pour la tranche de 25 à 29 ans et de 0,6 % pour les plus de 30 ans.

Ainsi, en 2019 toujours, 18% de la population non scolarisée de plus de 15 ans ne possède aucun diplôme. A cette même date, 25,6 % est en possession d'un CAP, BEP ou équivalent, 19,2 % possède un baccalauréat et 8,8 % sont diplômés d'un niveau bac + 5 ou plus.

A titre comparatif, en France et en 2021, 17,7% de la population ne possède aucun diplôme, 23,1 % possède un CAP ou BEP et 18,3 % possède le baccalauréat.

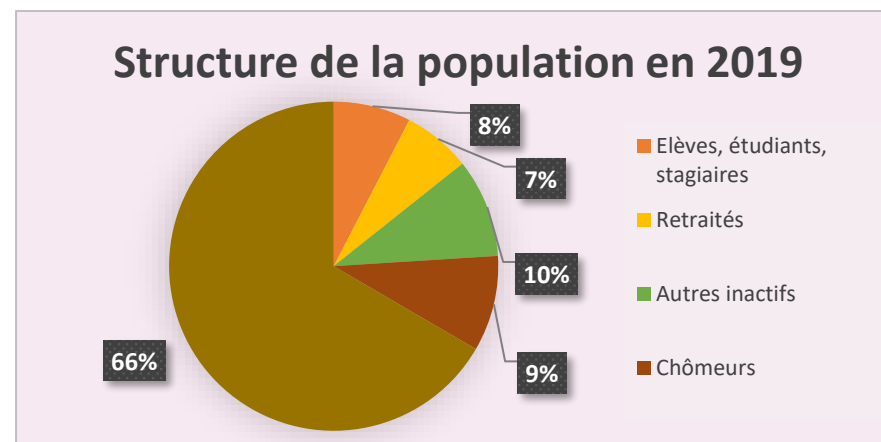
3.1.3.4. L'accès à l'emploi comme défi de territoire

L'ensemble de la population entre 15 et 64 ans représente 16 450 individus sur la Communauté de Communes en 2019. Sur l'ensemble de cette population, 76 % est considérée comme active et 24 % est considérée comme inactive (étudiants et retraités non rémunérés...).

La population active se divise entre les individus possédant un emploi (66,6 % de la population entre 15 et 64 ans) et ceux au chômage (9,4 % de la population entre 15 et 64 ans). A titre comparatif, en France, le taux de chômage était de 8,1 % au quatrième trimestre de 2019.

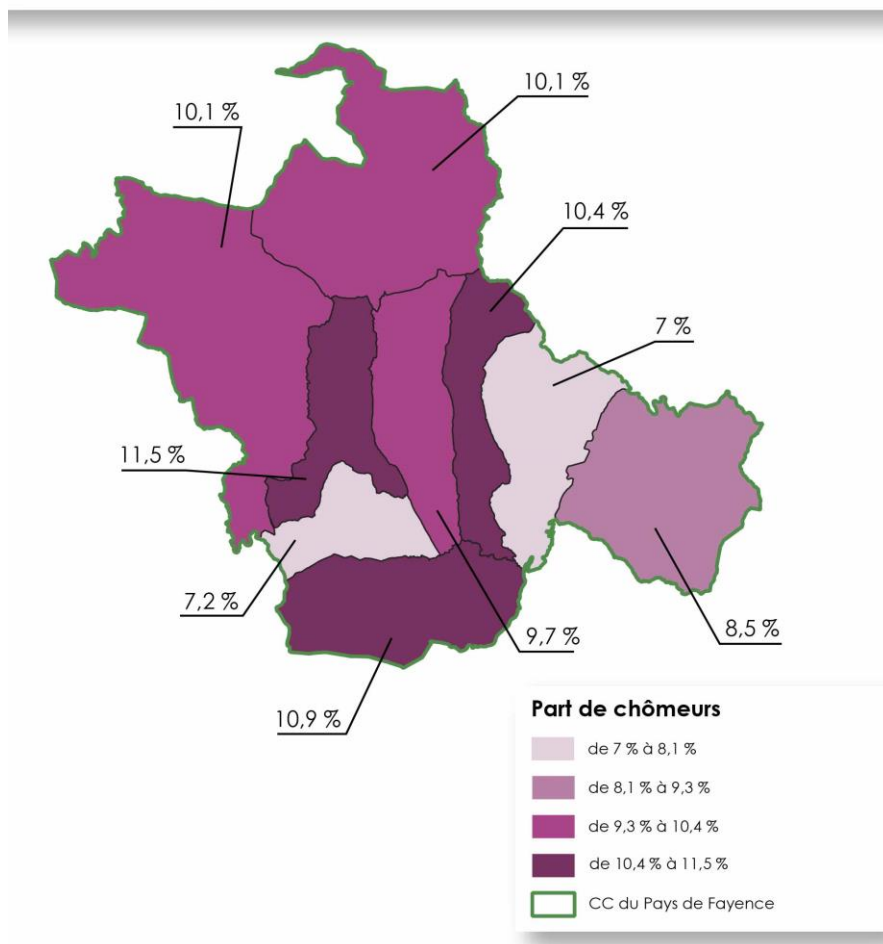
Communes	Population active en 2008	Population active en 2019	Variation de la part de chômeurs (en points)
Bagnols-en-forêt	67,5 %	76,8 %	+ 4
Callian	71,3 %	76,7 %	+ 2,1
Fayence	68,4 %	77,8 %	+ 4,5
Mons	70,7 %	74 %	- 1,2
Montauroux	71,5 %	76,2 %	- 0,5
Saint-Paul-en-Forêt	70,8 %	76,7 %	- 0,5
Seillans	67,8 %	67,7 %	+ 2,1
Tanneron	72,1 %	79 %	+ 2,3
Tourrettes	67,9 %	76 %	+ 3,7

Entre 2008 et 2019, la part de chômeurs au sein des 15-64 ans a augmenté dans une majorité de communes, et notamment à Fayence (plus 4,5 points de pourcentage) et à Bagnols-en-Forêt (plus 4 points de pourcentage). A l'inverse, ce nombre a baissé à Montauroux, Mons et Saint-Paul-en-Forêt.



Part de chômeurs chez les 15 - 64 ans en 2019

Source : INSEE 2019



La part de chômeurs au sein de la tranche d'âge 15-64 ans est plus importantes au sein des communes les moins rurales de la Communauté de Communes.

- Une proportion de classes d'âge en cohérence avec les données nationales,
- Une augmentation de la proportion de plus de 60 ans, notamment pour les communes de Callian et de Mons,
- Une réduction constante de la taille des ménages pour atteindre les 2,31 personnes par ménage en 2019,
- Un taux de chômage légèrement supérieur à la moyenne nationale.

3.1.4. Des tendances à compléter grâce au croisement de données

Il apparaît, lorsque l'on considère les chiffres mis en avant par l'INSEE, que **certaines données ne semblent pas correspondre à la réalité du terrain**. Ainsi, **les communes alertent sur certaines conclusions**, comme la décroissance démographique de Callian, qui semble ne tous points **contredire la réalité et les nouvelles arrivées observées sur la commune**.

Il est alors intéressant de **maintenir les informations de l'INSEE au sein du diagnostic, afin de pouvoir observer l'évolution des tendances sur le temps long**, en analysant la croissance démographique depuis 1968. Il est cependant risqué de choisir les données de l'INSEE en 2019 comme référence pour les projections du SCoT. En effet, **ces données peuvent perdre en fiabilité** du fait des fréquences de recensement et de la méfiance des habitants face à ces démarches.

Ainsi, il est préférable de **privilégier l'utilisation de données plus récentes et issues directement des acteurs du territoire**, afin d'avoir une vision fidèle de la population actuelle en 2022, et ainsi projeter au mieux l'avenir du territoire.

3.1.4.1. Données de la régie des eaux

La **régie des eaux**, au sein de son bilan besoins / ressources en date de janvier 2023, s'appuie sur des données de **comptabilisation des habitants issues des compteurs d'eau et des relevés effectués**.

Ces données paraissent plus fiables puisqu'issues directement du terrain et qu'elles concernent l'année 2022. Elles permettront alors de projeter de façon fidèle les scénarios de croissance démographique choisis par la Communauté de Communes en fonction des enjeux dégagés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Les données de la régie des eaux se basent sur :

- Le **nombre de personnes par foyer estimé par l'INSEE**,
- Les **nouveaux branchements** effectués entre 2018 et 2022 (1501 branchements sur la Communauté de Communes),

Ainsi, la régie des eaux estime à 3 600 le nombre de nouveaux habitants arrivés entre 2017 et 2022 sur le Pays de Fayence.

Il faut cependant prendre en compte le nombre important de résidences secondaires sur le territoire, réduisant le nombre d'habitants réels à considérer pour anticiper certains besoins. L'application d'un taux moyen de 67 % de résidences principales a alors permis d'affiner les résultats. Sur cette base, la part des 1501 nouveaux compteurs correspondants aux RP serait de 976. Avec cette hypothèse, il faut retenir une augmentation de 2 255 habitants ($976 \times 2,31$ – taille des ménages selon INSEE) sur la période 2017 -2022, soit une **population résidente sur la CCPF en 2022 de 31 119 habitants**.

Au-delà de ces chiffres corrigés, il convient de prendre en compte la décision des élus de marquer une pause dans la croissance démographique, et ce dès l'été 2022, afin de limiter les pressions sur la ressource en eau, déjà largement fragilisée. Ainsi, **aucune**

autorisation d'urbanisme ne sera délivrée d'ici 2027, limitant la croissance.

Communes	Nombre de logements supplémentaires depuis 2017	Nombre de personnes par foyer	Nombre de personnes supplémentaires depuis 2017
Bagnols-en-forêt	155	2.36	365.8
Callian	172	2.39	411.08
Fayence	267	2.2	587.4
Mons	37	2.08	76.96
Montauroux	538	2.57	1 382.66
Saint-Paul-en-Forêt	51	2.56	130.56
Seillans	80	2.2	176
Tanneron	70	2.41	168.7
Tourrettes	131	2.3	301.3
TOTAL	1 501	x	3 600

Ces résultats se basent sur les nouveaux branchements en eau effectués, ils doivent être nuancés par l'application du taux de résidences principales et secondaires.

3.1.4.2. Les droits à bâtir déjà délivrés

Il convient aussi d'ajouter les nouvelles arrivées issues des droits à construire déjà délivrés par des autorisations d'urbanisme validées par les services instructeurs.

Ainsi, il existe **946 droits à bâtir d'ores et déjà délivrés**. Compte tenu des PLU actuels, rien ne s'oppose à ce que ces droits à bâtir aboutissent à de nouvelles constructions. Il faudrait alors considérer, toujours en appliquant les tailles moyennes de ménage précédemment utilisées, que la population va possiblement augmenter, et ce avant l'approbation du SCoT, de 2 273 habitants supplémentaires.

Quantitativement, ces décisions portent sur 946 logements, soit un potentiel de 2270 habitants supplémentaires, qu'il faut ventiler entre résidences principales et résidences secondaire, en retenant 65 % de résidences principales. Ainsi, le nombre d'habitants supplémentaires s'élèverait en réalité à **1420 habitants d'ici 2025, soit un total de 32 539 en 2025**.

Ainsi, **la population installée sur le territoire lors de l'approbation finale du SCoT devrait être d'environ 32 539 habitants**, soit bien plus que le chiffre estimé par l'INSEE.

C'est cette base de 32 539 habitants qui sera utilisée pour la projection des besoins. Il faut aussi **garder à l'esprit l'augmentation de cette population en période estivale**, impactant de fait certaines problématiques telles que les pressions sur la ressource en eau, puisque les résidences secondaires n'ont pas été incluses dans cette projection.

Sur les bases de ces chiffres actualisés, les **projections démographiques ont pu être effectuées à l'horizon 2035 puis à l'horizon 2045**, afin de pouvoir anticiper les besoins des populations sur ces échéances.

Il convient de noter la décision des élus de stopper la croissance démographique sur les cinq premières années d'approbation du SCoT, afin de pouvoir sécuriser l'approvisionnement en eau qui aujourd'hui ne permet pas l'accueil de nouveaux habitants (cf Etat Initial de l'Environnement, pièce 2). Ainsi, la croissance de 0,1 % qui a été retenue ne s'applique qu'à partir de 2027.

L'estimation est donc de **32 800 habitants à l'horizon 2035** et de **33 129 habitants à l'horizon 2045**, soit l'accueil de 493 nouveaux habitants à l'échelle temporelle du SCoT. Cette modération importante de la croissance est motivée par les tensions existantes sur les ressources, mais aussi aux dimensionnement des réseaux en place sur le territoire.

Communes	Nombre de logements dus CU	Nombre de logements dus DP	Nombre de logements dus PC / PA	Habitants supplémentaires
Bagnols-en-forêt	39	39	120	467.04
Callian	34	127	44	489.95
Fayence	18	21	31	154
Mons	6	2	2	20.8
Montauroux	55	58	29	364.94
Saint-Paul-en-Forêt	43	56	30	330.24
Seillans	5	0	1	13.2
Tanneron	11	27	6	106.04
Tourrettes	17	54	71	326.6
TOTAL	228	384	334	2 272.81

Scénarios	Variation annuelle	Habitants en 2019	Habitants en 2025	Habitants en 2035	Habitants en 2045
Très modéré	0,1 %	28 266	32 539	32 800	33 129

3.2. Dynamiques économiques

Les **dynamiques économiques se diversifient au sein de la Communauté de Communes**. Ainsi, alors que ces dernières étaient principalement basées sur le secteur primaire, avec des exploitations visant à cultiver des plantes à parfum, un nouveau développement économique voit le jour au cours des dernières années.

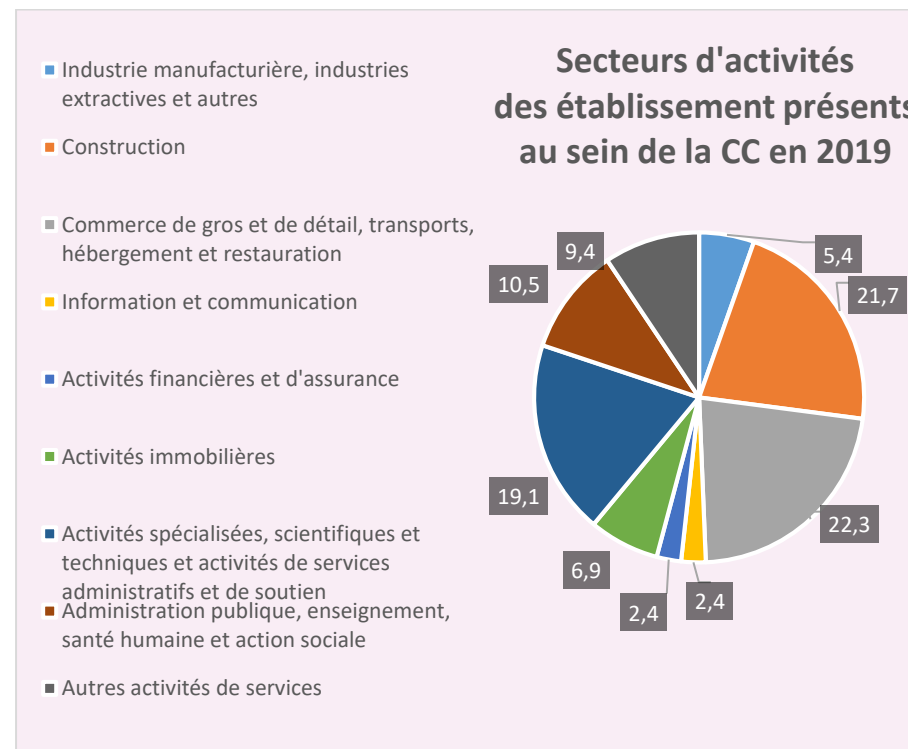
Ce développement se base en premier lieu sur **l'accroissement des commerces le long des axes de desserte principaux, et notamment de la RD562**, qui concentre une grande partie du trafic. Les **entreprises de construction** connaissent, elles aussi, un développement important du fait des nouveaux bâtiments réalisés jusqu'à présent. Enfin, **le secteur touristique** prend une place croissante, avec l'existence d'un patrimoine important, tant naturel (lac de Saint-Cassien) qu'architectural (villages perchés), ainsi qu'avec la présence d'équipements dédiés (voile, golf).

Il convient de noter que, malgré ce dynamisme affirmé, une partie des résidents actifs effectuent des **migrations pendulaires afin de travailler au sein des bassins d'emplois proches**, tels que Fréjus-Saint-Raphaël, Cannes ou encore Sophia Antipolis dans les Alpes-Maritimes.

3.2.1. Un dynamisme de création d'entreprises

Les entreprises recensées par l'INSEE en datent du 31 décembre 2021 sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Fayence font émerger les **principaux secteurs d'activité présents, à savoir la construction (21,7 %) et le commerce de gros et de détail, les transports, l'hébergement et la restauration (22,3 %)**.

Viennent ensuite les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (19,1 %) ainsi que l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale (10,5 %).



Cette structuration peut aussi être observée via les créations d'entreprises réalisées en 2021, principalement portées, elles aussi, sur le commerce de gros et de détail, les transports, l'hébergement et la restauration (21,6 %), les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (26,4 %) et la construction (14,8 %).

Les établissements employeurs sont, en 2019, au nombre de **1 020 sur la commune, permettant de générer 4 818 emplois.**

Ces derniers sont répartis en fonction des secteurs d'activité de la façon suivante :

	Total	%	1 à 9 salariés	10 salariés ou plus
Ensemble	4 818	100	1 947	2 871
Agriculture, sylviculture et pêche	110	2,3	89	21
Industrie	349	7,2	126	223
Construction	616	12,8	418	198
Commerce, transports, services divers	2 236	46,4	1 190	1 046
Dont commerce et réparation automobile	928	19,3	449	479
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 507	31,3	124	1 383

Ainsi, les secteurs qui sont les plus porteurs sur le territoire de la Communauté de Communes concernent :

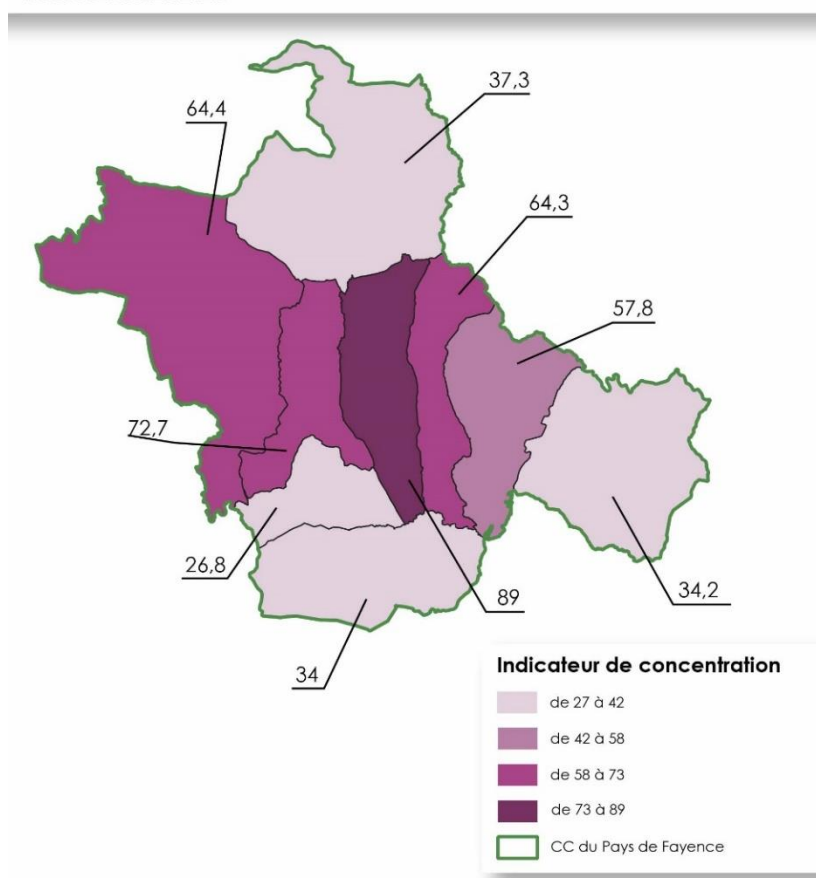
- **Le commerce, le transport et les services divers** (615 établissements offrant 2 236 emplois),
- **L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale** (92 établissements offrant 1 507 emplois),
- **La construction** (205 établissements offrant 616 emplois).

3.2.2. Secteurs d'activité et population

3.2.2.1. Des emplois concentrés dans les communes centrales

Indicateurs de concentration d'emplois en 2019

Source : INSEE 2019



L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Comme exposé sur la carte, la **concentration d'emploi varie amplement en fonction des communes sélectionnées**. Ainsi, à Tourrettes, pour 100 actifs résidant sur la commune, 89 emplois sont disponibles. Au contraire, les communes les plus éloignées de l'axe structurant constitué par la RD562 sont moins dynamiques, avec 34 emplois pour 100 résidents à Tanneron par exemple.

Dans l'ensemble de la Communauté de Communes, l'**indicateur de concentration d'emploi est de 58,6**. Ce dernier est en baisse, puisqu'il s'établissait à 65,2 en 2008 et à 62,1 en 2013.

3.2.2.2. Les catégories socio-professionnelles

L'ensemble de la population active se répartie selon différentes catégories socioprofessionnelles. Ainsi, les chiffres suivants sont avancés par l'INSEE :

	Actifs en 2008 ayant un emploi	%	Actifs en 2019 ayant un emploi	%	Variation entre 2008 et 2019
Agriculteurs exploitants	121	1,28	196	1,78	+ 1,5 points
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1445	15,3	1664	15,1	- 0,2 points
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1373	14,6	1713	15,6	+ 1 point
Professions intermédiaires	2109	22,4	2631	24	+ 1,6 points
Employés	2624	27,8	3097	28,2	+ 0,4 points
Ouvriers	1759	18,7	1688	15,4	- 3,3 points

On remarque que **secteur de l'agriculture reste dynamique**, avec une augmentation d'actifs au sein de ce secteur entre 2008 et 2019. Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les professions intermédiaires sont, elles aussi, en hausse.

A l'inverse **les ouvriers sont de moins en moins nombreux au sein du Pays de Fayence**, s'accordant avec la tendance nationale globale de diminution du secteur secondaire au profit du tertiaire.

3.2.2.3. Le chômage au sens du recensement

Au sens du recensement, le **taux de chômage sur la communauté de communes est de 12,4 % en 2019**, soit près de 2 points d'augmentation depuis 2008. Le **nombre total de demandeurs d'emploi est donc de 1 549**, dont la majorité ne possède aucun diplôme ou uniquement un BEPC ou brevet des collèges (environ 17 % d'entre eux étant actuellement au chômage).

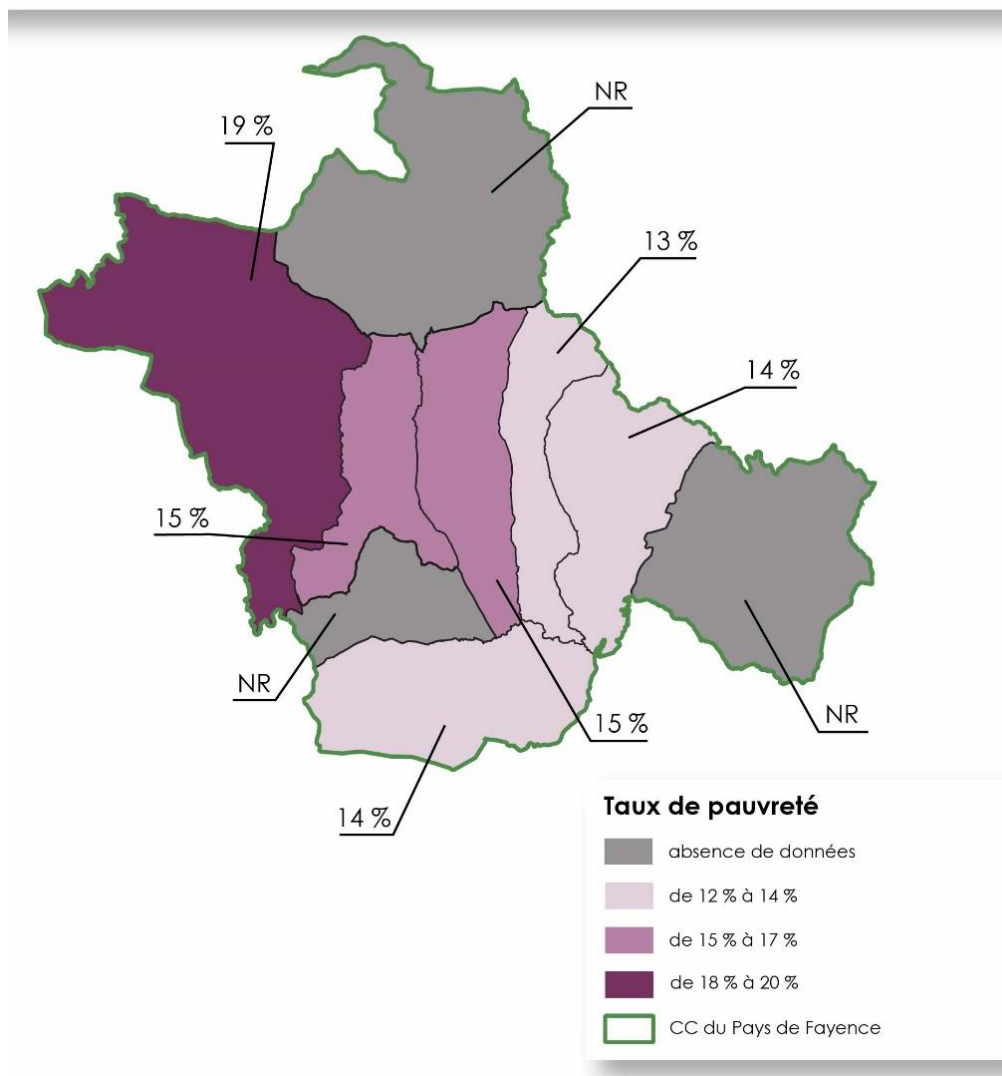
Commune	Taux de chômage en 2008	Taux de chômage en 2019
Bagnols-en-forêt	10,2	14,2
Callian	11,6	13,5
Fayence	10,2	14,8
Mons	16	13,7
Montauroux	10,5	9,2
Saint-Paul-en-Forêt	10,9	9,4
Seillans	11,3	14,5
Tanneron	8,6	10,8
Tourrettes	8,8	12,8

Cette hausse du nombre de demandeurs d'emploi s'illustre sur l'ensemble de la Communauté de Communes, et notamment à Callian et à Fayence.

A l'inverse, Mons, Montauroux et Saint-Paul-en-forêt ont diminué leurs taux de chômage entre 2008 et 2019.

Taux de pauvreté en 2019

Source : INSEE 2019



3.2.2.4. Les revenus et salaires

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes, le **taux de pauvreté est de 14,4 % en 2019** (le seuil de pauvreté étant fixé à 1 102 euros). La moyenne nationale, toujours pour la même année, étant de 14,6 %, la Communauté de Communes s'inscrit dans la tendance à l'échelle de la France.

Au sein du Pays de Fayence, le salaire net horaire en 2020 est de 10 euros pour les 18-25 ans, de 16,3 euros pour les 26-50 ans et de 19,2 euros pour les plus de 50 ans.

Selon l'INSEE, **en 2020, 53,4 % des ménages fiscaux sur le Pays de Fayence sont imposés**. Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 23 550 euros. Ce revenu varie en fonction des communes, étant plus élevé sur Montauroux (25 060 euros) et moins élevé à Seillans (21 170 euros).

Commune	Part de ménages imposés	Médiane du revenu disponible
Bagnols-en-forêt	56 %	24 050
Callian	57 %	24 820
Fayence	50 %	22 730
Mons	x	22 980
Montauroux	57 %	25 060
Saint-Paul-en-Forêt	x	23 530
Seillans	47 %	21 170
Tanneron	x	24 170
Tourrettes	50 %	22 420

3.2.3. Le secteur agricole

3.2.3.1. Les données agricoles d'Agreste

D'après la base de données Agreste, disponible pour l'année 2020, la **Superficie Agricole utilisée est de 3 943 hectares sur l'ensemble du territoire**. Cette surface s'explique par l'existence de 133 exploitations, et s'accompagne d'une production brute standard (valeur de la production potentielle par hectare hors toute aide) estimée à 22 725 euros.

Entre 2010 et 2020, la Surface Agricole Utilisée (SAU) a diminué de 1,3 % (contre une augmentation de 1,9 % dans le Var). La SAU moyenne par exploitation a elle augmenté, d'environ 12 hectares, signifiant **des exploitations plus importantes, voire un potentiel regroupement de certaines d'entre elles**.

La Production Brute Standard (PBS) a diminué elle aussi d'environ 9,9 %, démontrant un impact limité sur le dynamisme agricole de la Communauté de Communes comparé à d'autres territoires.

	2010	2020	évolution
Nombre total d'exploitations	224	133	-40,6 %
SAU totale (ha)	3995,8	3 943,5	-1,3 %
SAU moyenne (ha)	17,8	29,7	66,2 %
PBS totale (milliers d'euros)	25 226,9	22 724,8	-9,9 %
Total UGB	2 112,3	1 287,9	-39 %
Travail total (ETP)	264,5	224,9	-15 %
Nombre de chefs d'exploitation	229	138	-39,7 %
Age moyen des chefs d'exploitation	57,2	50,2	-705,5 %

La base de données Agreste identifie différentes spécialités de production en fonction de la commune de référence :

Commune	Spécialisation
Bagnols-en-forêt	Polyculture et / ou polyélevage
Callian	Polyculture et / ou polyélevage
Fayence	Polyculture et / ou polyélevage
Mons	Ovins ou caprins
Montauroux	Polyculture et / ou polyélevage
Saint-Paul-en-Forêt	Fruits ou autres cultures permanentes
Seillans	Polyculture et / ou polyélevage
Tanneron	Fleurs et / ou horticulture diverse
Tourrettes	Polyculture et / ou polyélevage

De façon plus territorialisée, les communes ne participent pas de la même façon au dynamisme du secteur agricole.

Ainsi, la commune de Tanneron semble la plus dynamique, avec 56 exploitations répertoriées au sein de la base de données et un PBS de 18 730 euros. A l'inverse, les communes de Bagnols-en-Forêt ou de Saint-Paul-en-Forêt, par exemple, ne possède que peu d'exploitations et de surface agricole utilisée.

Commune	SAU (ha)	PBS (euros)	Nombre d'exploitations
Bagnols-en-forêt	120	165	5
Callian	687	450	16
Fayence	241	623	13
Mons	876	203	9
Montauroux	314	177	6
Saint-Paul-en-Forêt	39	261	3
Seillans	400	1166	12
Tanneron	217	18 730	56
Tourrettes	1050	952	13

D'après l'INSEE en 2019, la Communauté de Communes accueille 48 établissements dans le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche, soit 4,7 % du total d'établissements.

Au total, 8 de ces exploitations ne comprennent aucun salarié et 2 exploitations emploient 10 salariés ou plus.

3.2.3.2. Les filières agricoles

Lors du diagnostic agricole réalisé en 2018, **16 filières ont été recensées en Pays de Fayence**. Ces filières peuvent être répertoriées en 4 niveaux différents, en fonction des objectifs de développement ou des enjeux qui leur sont associés.

On retrouve ainsi :

- Les filières traditionnelles (viticulture, grandes cultures, feuillage, bovin viande et lait) ;
- Les filières d'avenir (plantes à parfum, maraîchage, ovin lait, caprin lait, porc de plein air) ;
- Les filières en péril (ovin viande, équin naisseur, oléiculture) ;
- Les filières de diversification (trufficulture, apiculture, volaille et petit élevage, arboriculture).

En termes d'importance, on observe **une prédominance majeure de la filière des fleurs et de l'horticulture**, qui représente 40 % du nombre d'exploitation et plus de 80 % du PBS.

La **filière maraîchère semble être peu valorisée** sur le territoire du Pays de Fayence, avec 16 hectares de SAU (alors que 552 hectares de friches sont disponibles). On observe cependant une **dynamisation du secteur** sur les dernières années, reflet d'une **volonté de la Communauté de Communes de mettre en avant cette filière locale**. Ainsi, alors que le nombre d'exploitations passe de 27 en 2010 à 26 en 2020, la surface dédiée à ce type de culture gagne 10 hectares supplémentaires (13 en 2010 et 23 en 2020).

En tout, 17 acteurs liés à la filière du maraîchage sont recensés au sein du Pays de Fayence, dont 60 % commercialisent directement dans les Alpes-Maritimes. Le mode de commercialisation est particulièrement intéressant dans la valorisation de la filière locale, avec l'utilisation d'AMAP, de points de vente à la ferme et de marchés. Il existe aussi un point de vente collectif (la Ferme du Laquet).

La filière maraîchère comprend un potentiel très important, avec de nombreuses friches à reconquérir, une clientèle individuelle dont la demande n'est pas encore pleinement satisfaite et une forte demande institutionnelle pour mettre en place la loi EGALIM au sein des cantines scolaires.

Elle doit cependant faire face à des défis de taille, tels que l'existence de structures réduites, un accès difficile au foncier agricole vivrier dans la plaine, une tension sur les ressources en eau et un questionnement sur la pérennité de certains circuits de consommations (notamment dans la restauration collective).

Il convient de noter l'existence de périmètres correspondant à une AOC viticole « Côtes de Provence », dont la filière pourrait potentiellement faire l'objet d'un développement (en fonction des caractéristiques techniques des terrains et des objectifs en termes de consommation locale).

3.2.3.3. Le Mode d'occupation des sols

Le Mode d'Occupation des sols, basé ici sur les activités agricoles, met en évidence l'importance des terres exploitées, notamment à proximité des espaces urbains. Les usages prédominants sont les grandes cultures et prairies, mais aussi l'arboriculture. La viticulture et l'élevage sont aussi présents, bien que leur importance soit moindre sur le territoire. Enfin, cette cartographie permet de repérer **les friches existantes, assez nombreuses sur l'entièreté du territoire** et

potentiellement mobilisable afin de poursuivre la politique de redynamisation de l'agriculture au sein du Pays de Fayence.

Le territoire du Pays de Fayence recoupe plusieurs **secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée** (AOC) définis par l'INAO. Ces AOC concernent la production de vin, et plus particulièrement de Côte de Provence. Plusieurs secteurs sont ainsi répertoriés sur les communes de Bagnols-en-Forêt, Saint-Paul-en-Forêt et Seillans.

Plusieurs produits IGP (Indication Géographique Protégée) sont possiblement identifiés sur le territoire de la communauté de communes. Il s'agit principalement d'appellations viticoles ou concernant la production de miel ou d'agneau de Sisteron.

Commune	IGP
Bagnols-en-forêt	Côte de Provence (vin blanc, rouge, rosé)
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Maures (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
	Miel de Provence
Callian	x
Fayence	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
	Miel de Provence
Mons	x
Montauroux	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
	Miel de Provence
Saint-Paul-en-Forêt	Côte de Provence (vin blanc, rouge, rosé)
	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Maures (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
	Miel de Provence

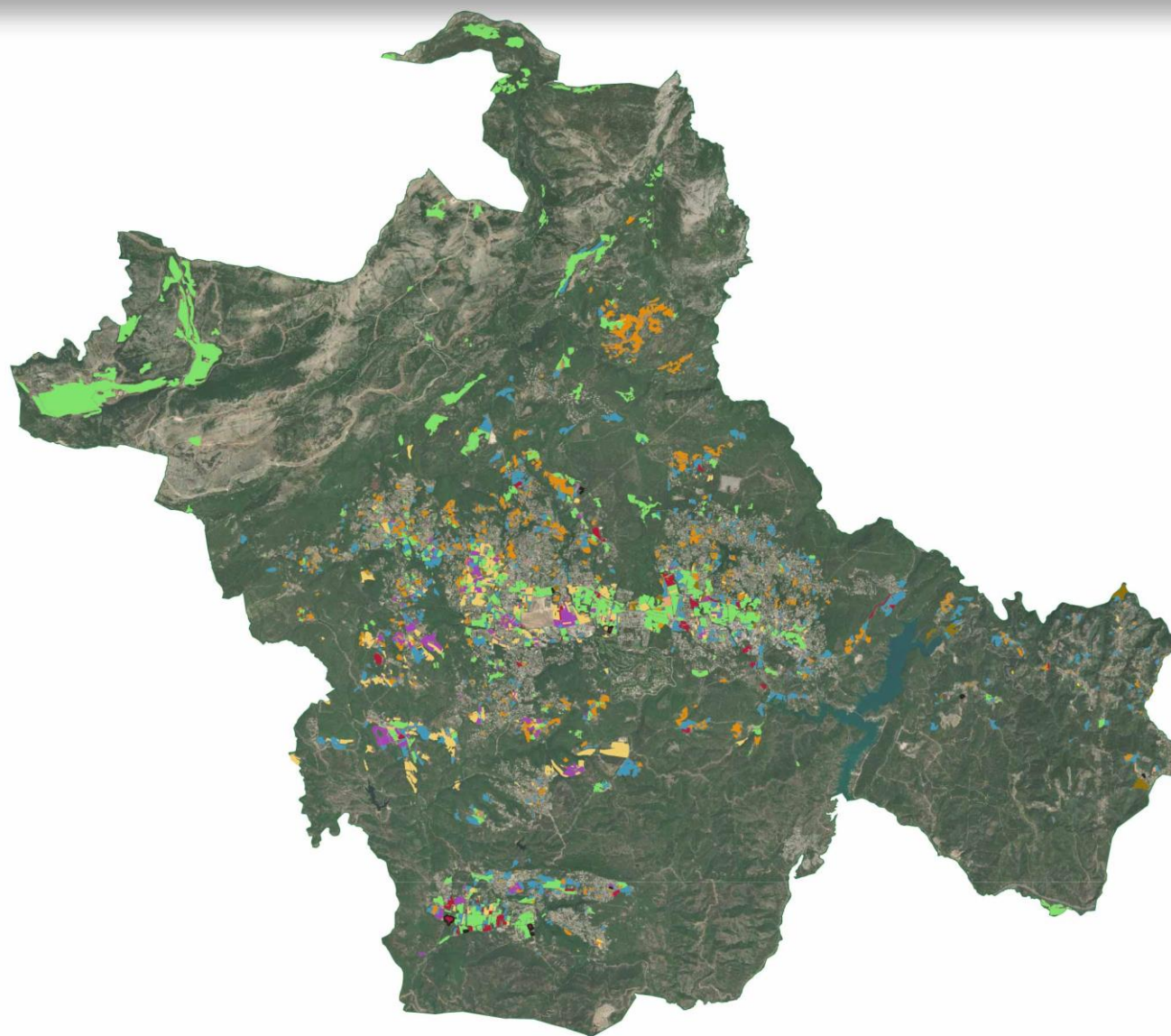
Seillans	Côte de Provence (vin blanc, rouge, rosé)
	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Maures (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
Tanneron	Miel de Provence
	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Maures (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
Tourrettes	Miel de Provence
	Agneau de Sisteron
	Var (vin blanc, rouge, rosé)
	Méditerranée (vin blanc, rouge, rosé)
	Miel de Provence

Les territoires agricoles sont dominés par les prairies (38,5 % de l'espace agricole). Viennent ensuite l'arboriculture et le feuillage coupé. Enfin, 9,6 % des espaces agricoles identifiés relèvent des grandes cultures et des terres labourables.

Il convient de noter que **552,3 hectares sont identifiés comme des parcelles en friche**, principalement autour des espaces urbanisés. Ils correspondent à des espaces enclavés présentant plusieurs problématiques. Dans l'ensemble, **333 hectares de ces friches se trouvent au sein des zones A des documents d'urbanisme, soit 60 % d'entre elles. Elles représentent 18,4 % des espaces agricoles.**

MOde d'occupation du sol en 2015 sur la CCPF

Source : CRIGE PACA

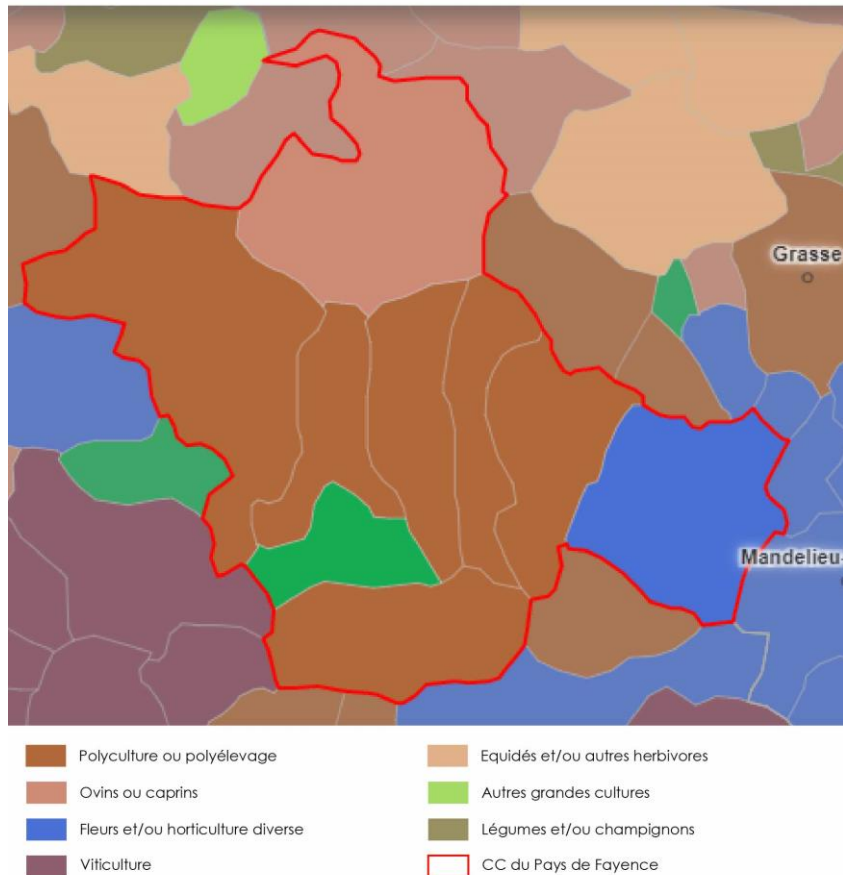


Mode d'occupation du sol

- Apiculture
- Arboriculture
- Elevage
- Feuillage coupé
- Friche
- Grandes cultures et prairies
- Horticulture et pépinière
- Maraîchage
- Prairie
- Viticulture

Spécialités productives agricoles

Source : Base de données Agreste 2020



3.2.3.4. Le Projet Alimentaire Territorial (PAT)

Les **Projets Alimentaires Territoriaux (PAT)** sont reconnus officiellement en 2017. Ils visent à encourager la résilience alimentaire des territoires en permettant notamment d'assurer une alimentation saine, de bonne qualité et produite dans le cadre d'une agriculture durable, mais aussi de favoriser la souveraineté alimentaire des différents territoires.

L'agriculture doit aussi être considérée comme axe structurant d'une politique globale, impliquant des problématiques environnementales, économiques et sociales.

Dans le département du Var, 8 intercommunalités sont dotées d'un PAT. Le Pays de Fayence s'inscrit, lui aussi, dans cette démarche, avec le **lancement de leur PAT en 2021, aujourd'hui considéré comme PAT de niveau 1.**

Ce plan est construit autour de cinq axes majeurs, visant à préserver les espaces agricoles à vocation alimentaire (notamment l'arboriculture et le maraîchage), mais aussi à développer la Restauration Hors Domicile (RHD) dans les cantines et les EPHAD. Ces axes sont les suivants :

- **Répondre aux objectifs de la loi EGalim** au sein des cantines scolaires du territoire,
- **Sensibiliser et éduquer les enfants** du territoire à une alimentation locale, de qualité et respectueuse de l'environnement,
- **Réduire le gaspillage alimentaire** au sein des établissements scolaires et des EPHAD du territoire,
- **Lutter contre la précarité alimentaire,**
- **Reconquérir et dynamiser l'agriculture vivrière** et alimentaire en Pays de Fayence.

A ce jour, les axes 1 et 5 en été traités de façon prioritaires, afin de répondre aux urgences de la situation. Il s'agit alors de dynamiser l'offre agricole alimentaire locale et de la structurer, ainsi que de préparer les connexions avec l'offres alimentaire locale (dans le contexte de la loi EGalim).

Plusieurs actions sont mises en place au sein du PAT, et notamment **une action visant à dynamiser les friches agricoles à vocation alimentaire**. Ces dernières ont été identifiées en 2021, lors du lancement du PAT, et sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Commune	Potentiel de friches vivrières (en ha)
Bagnols-en-forêt	25,51
Callian	18,68
Fayence	7,67
Mons	2,95
Montauroux	7,25
Saint-Paul-en-Forêt	15,4
Seillans	4,71
Tanneron	5,52
Tourrettes	4,15
TOTAL	81,84

Au-delà de l'identification et de la valorisation de ces friches, des actions sont menées pour **valoriser la consommation des ressources locales au sein des cantines scolaires**, en lien avec des **actions anti gaspillage alimentaire**.

3.2.3.5. Les Zones Agricoles Protégées ZAP

Les Zones Agricoles Protégées sont des outils réglementaires qui permettent de **protéger la vocation agricole de certains espaces en les préservant de l'urbanisation croissante**. Ce sont des servitudes

d'utilité publiques qui sont déterminées par arrêté préfectoral sur proposition des communes.

Suite à leur établissement, tout changement d'affectation d'un terrain qui pourrait affecter durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique de la ZAP doit être soumis à un avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA).

Sur la Communauté de Communes du Pays de Fayence, une **procédure est actuellement en cours afin de créer plusieurs ZAP** sur 8 des 9 communes la composant (Tanneron n'étant pas incluse car la commune maîtrise déjà le foncier concerné).

A ce jour, le Pays de Fayence vise un objectif de la moitié des ZAP projetées effectives en 2023 et la seconde moitié en 2024.

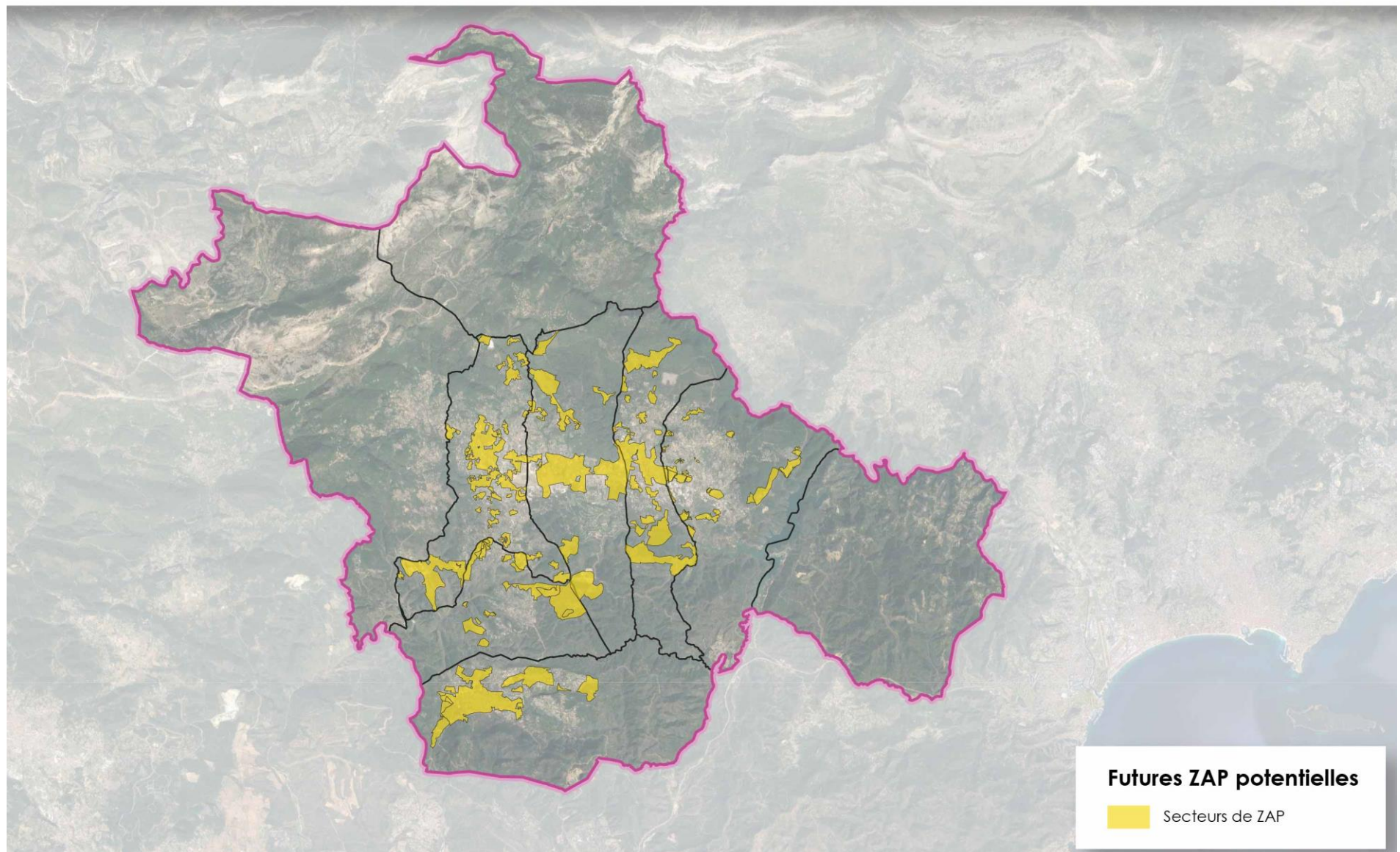
3.2.3.6. Le plan de reconquête agricole

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus (instauration d'un PAT et mise ne place de ZAP) s'inscrit dans une logique globale de valorisation de l'agriculture locale à l'échelle du Pays de Fayence. Ces différentes actions sont complétées par la mise en place d'un **plan de reconquête agricole mené par le département du Var et la SAFER et concernant à la fois les friches agricoles et les gisements boisés**, qui représentent environ 30 hectares sur l'ensemble du territoire.

L'objectif est de reconquérir les friches à vocation alimentaire, dont la Communauté de Communes estime la surface totale à environ 80 hectares. Pour cela, des **opérations foncières sont menées**, afin de valoriser ces terrains au sein de la filière locale et biologique. A ce titre, une convention d'aménagement a été passée avec la SAFER, pour acquérir le foncier agricole nécessaire.

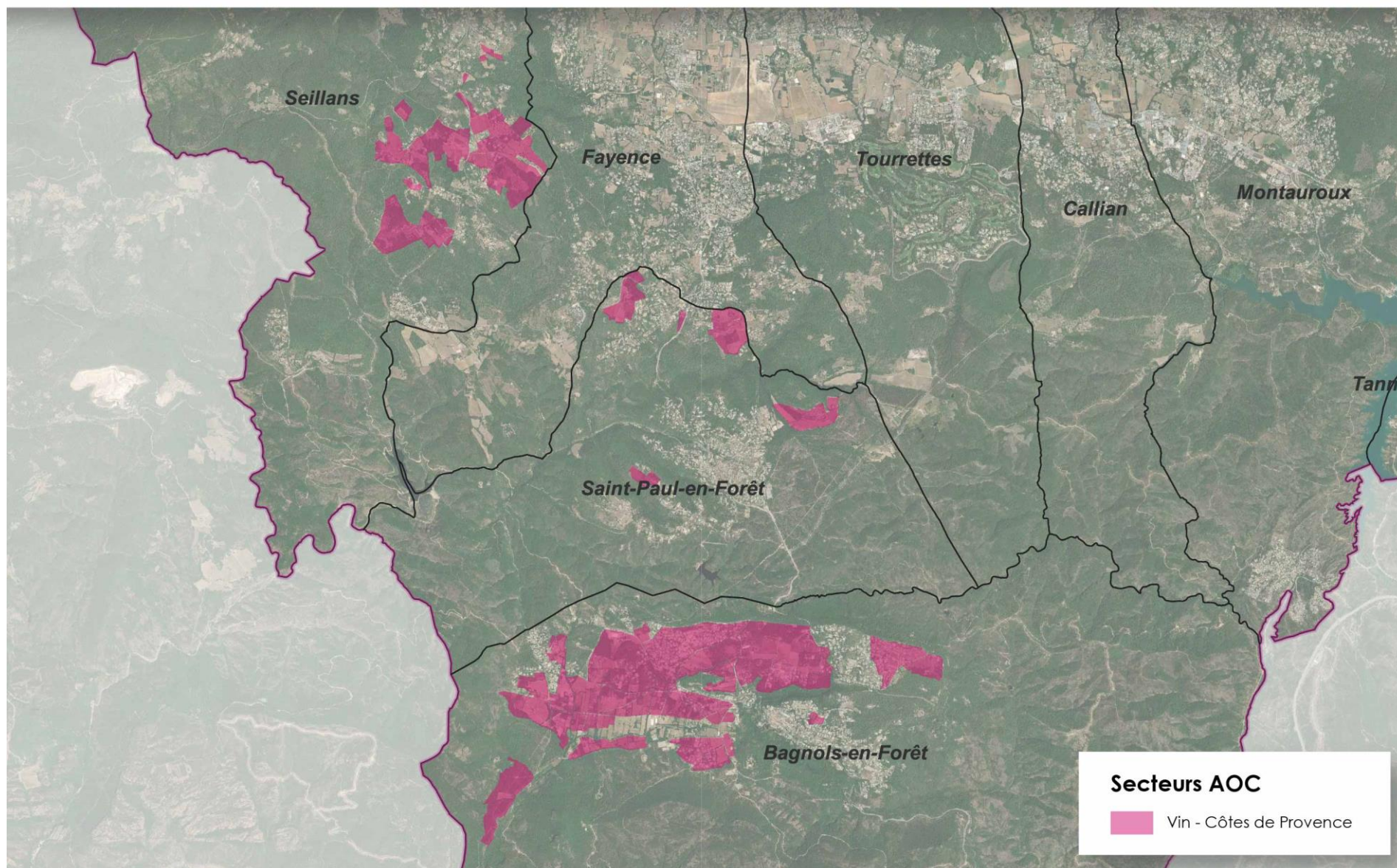
ZAP projetées sur le territoire

Echelle : 200 000 - Source : CCPF



Secteurs d'appellation d'origine contrôlée

Source : INAO



3.2.4. Le secteur secondaire

Le **secteur secondaire** est modérément présent sur le territoire du **Pays de Fayence**. Ainsi, fin 2020, 5,8 % des établissements relevaient de l'activité industrielle selon l'INSEE. Cette valeur s'élevait, pour la même période, à 5,6 % dans le Var et 7 % à l'échelle nationale.

D'après le recensement du site « Annuaire Mairie », les entreprises présentes sur le territoire dans le secteur secondaire sont spécialisées dans les **industries extractives** (1 entreprise : « Carrières de la Péjade Pierres »), mais surtout dans l'**industrie manufacturière**.

On retrouve ainsi plusieurs entreprises spécialisées dans la fabrication de produits métalliques, d'équipements électriques, d'ouvrages en béton ou encore d'articles céramiques. On trouve aussi un établissement spécialisé dans le travail du bois, ou encore un autre dans l'industrie du cuir.

Au-delà de cette industrie de base, **le secteur de la construction est très présent sur le territoire de la Communauté de Communes**. Ainsi, 20,6 % des établissements recensés par l'INSEE fin 2020 font partie de ce secteur.

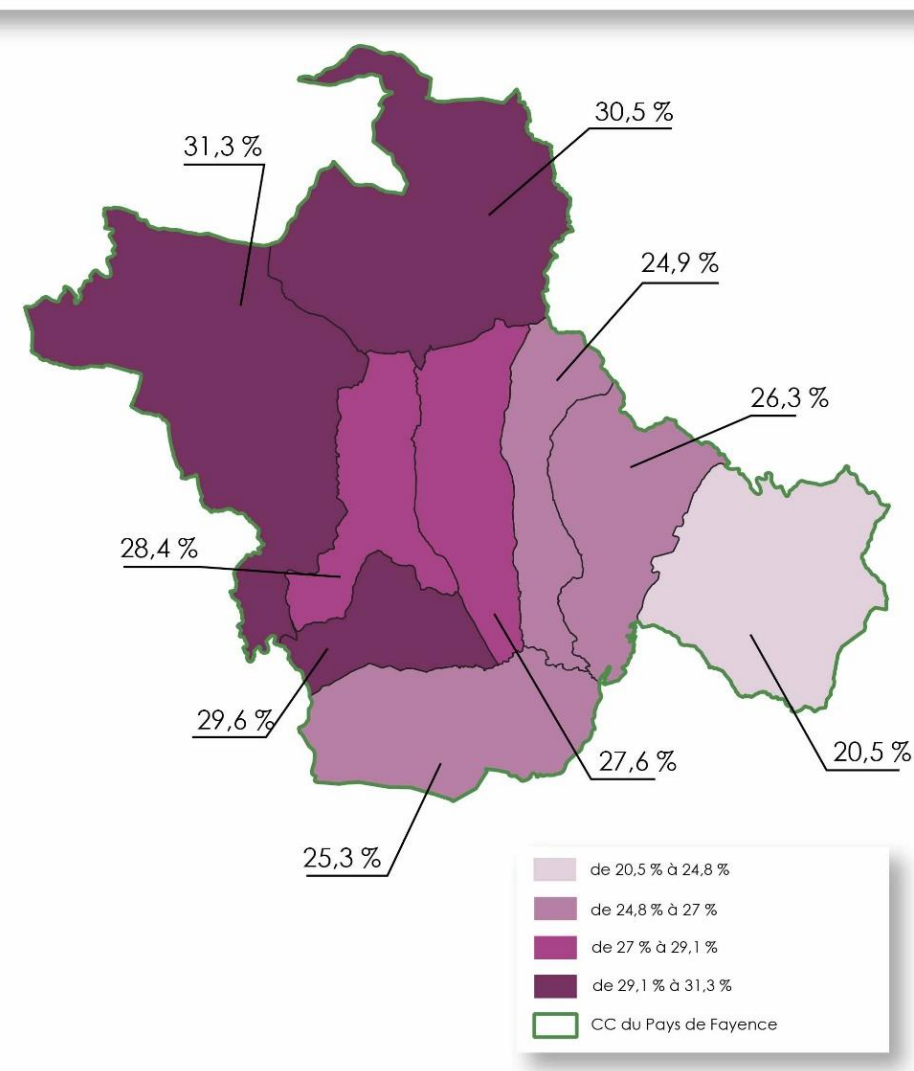
	2011	Part	2013	Part	2020	Part
Industrie	24	5,4	22	5,2	36	5,8
Construction	101	22,6	101	23,7	93	15,1
Total Secondaire	125	28	123	28,8	129	20,9

Nombre de création d'entreprises

En 2020, seul 20,9 % des établissements créés l'ont été dans le secteur secondaire (dont 15,1 % dans le secteur de la construction). A titre de comparaison, cette part était à plus de 28 % depuis les dix dernières années.

Part du secteur secondaire fin 2020

Source : INSEE 2020



3.2.5. Le secteur tertiaire

Commune	Secteur secondaire	Secteur tertiaire						
		Commerces, transport, hébergement, restauration	Information et communication	Activités financières et d'assurance	Activités immobilières	Activités scientifiques et techniques, services administratifs	Administration, santé, enseignement et social	Autres
Bagnols-en-forêt	24,3	21,1	3,8	2,6	5,5	20,8	11	11
Callian	24,1	25,1	2,9	2,2	8,1	17,7	10,9	8,9
Fayence	27,3	22,8	2	3,8	5,7	17	10,7	10,6
Mons	30,2	21,3	0	0	9,6	22,1	9,6	7,4
Montauroux	25,4	23,5	2,2	3,4	8,1	18,2	9,8	9,4
Saint-Paul-en-Forêt	29,2	19,7	3,5	2,6	3,9	22,7	9,2	9,2
Seillans	30,7	20	1,4	0,8	8,5	21,6	10,7	6,3
Tanneron	21,4	21,3	3,4	1,7	10,1	25,3	7,3	9,6
Tourrettes	24,4	19,5	1,2	2,4	3,7	23,2	12,2	13,4

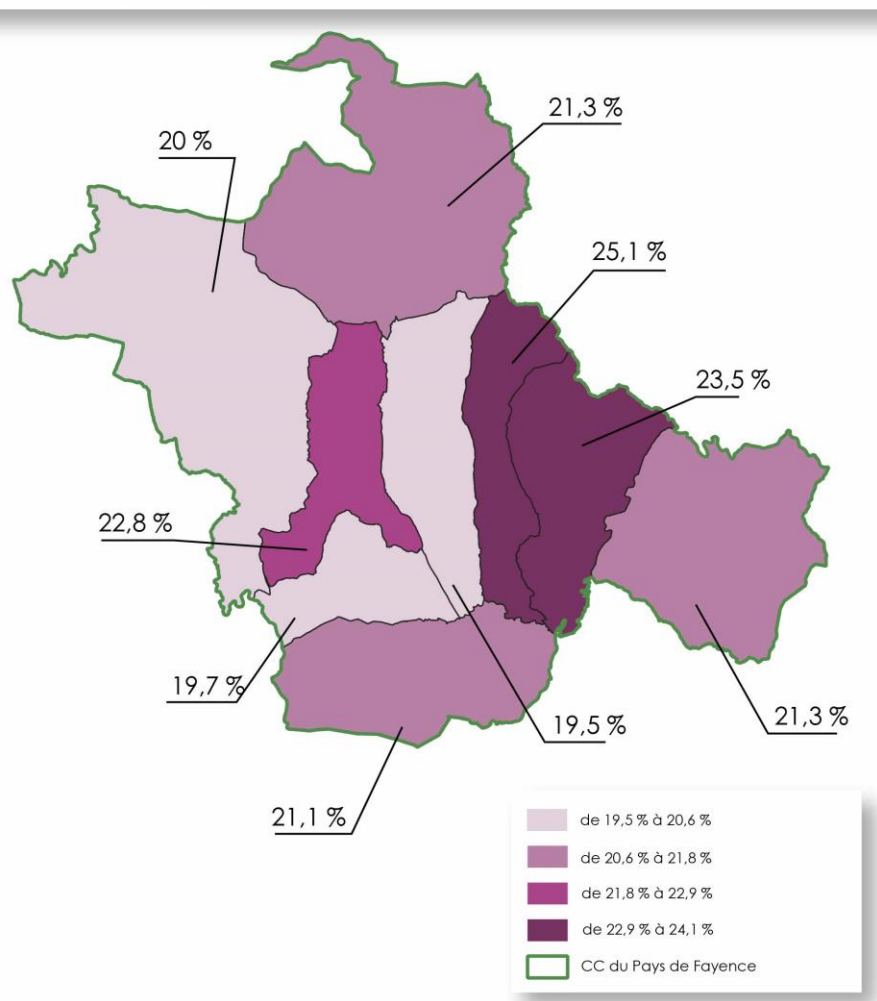
Part (en %) d'établissement en fonction du secteur d'activités fin 2020 (INSEE)

En moyenne, **plus de 73 % des établissements répertoriés sur le Pays de Fayence sont identifiés comme appartenant au secteur tertiaire, toutes activités confondues**. Cette part est davantage élevée dans les communes de Tanneron (78,7 %), Bagnols-en-Forêt (75,8 %), Callian (75,8 %) ou encore Tourrettes (75,6 %). A l'inverse, dans les communes de Mons et de Seillans, cette part passe sous les 70 %.

Cette part importante d'activités tertiaire est notamment due aux commerces, mais aussi aux différents services. On remarque aussi une importance des activités immobilières, signe d'une vitalité de ce secteur et d'un dynamisme immobilier (transactions et locations). L'attractivité du territoire s'auto entretient, proposant de nouveaux commerces et services grâce aux nouvelles arrivées, augmentant la pression foncière s'exerçant sur l'ensemble du Pays de Fayence.

Part des activités de commerce, transport, hébergement et restauration fin 2020

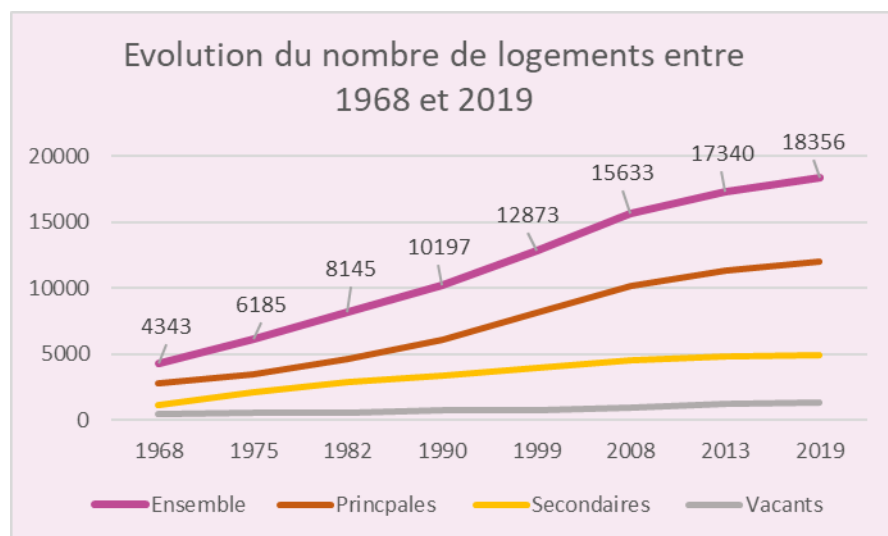
Source : INSEE 2020



- Un territoire sous l'influence des bassins d'emploi à proximité de la Communauté de Communes,
- L'implantation de 1 020 établissements permettant d'offrir 4 818 emplois sur le territoire, notamment dans le commerce, les transports et les services,
- Une concentration des emplois principalement dans les communes centrales à proximité de la plaine,
- Un secteur secondaire encore assez important, notamment sur les communes de Mons, Seillans et Saint-Paul-en-Forêt,
- Un secteur agricole aux potentialités importantes qu'il convient d'exploiter grâce à une stratégie précise et ciblée sur les circuits courts et les cultures durables.

3.3. Situation immobilière

Le **nombre de logements disponibles sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes croît considérablement** depuis les années 1960. Ainsi, porté à 4 343 logements en 1968 selon l'INSEE, ce nombre total de logements atteint les **18 356 logements en 2019**.



La part de résidences secondaires augmente à la même vitesse que celle des résidences principales. Ainsi, d'après l'INSEE, le rapport proportionnel entre ces deux types de logements demeure constant entre 1968 (26,4 %) et 2019 (27 %). Cette proportion reste cependant très élevée, puisque **près d'un logement sur quatre n'est pas occupé toute l'année, ce qui représente près de 5 000 logements**. Or, la saisonnalité de ces occupations induit une pression croissante sur les ressources au cours de la période estivale, ainsi qu'une consommation d'espace ne permettant pas d'accueillir la population installée et travaillant sur le Pays de Fayence.

L'ensemble du parc de logements bâtis date principalement, toujours d'après l'INSEE, des années 1971 à 1990 (31,3 %) ou des années 1991 à 2005 (26,2 %). Les logements construits plus récemment, entre 2006 et 2015, représentent 14 % du parc de logements.

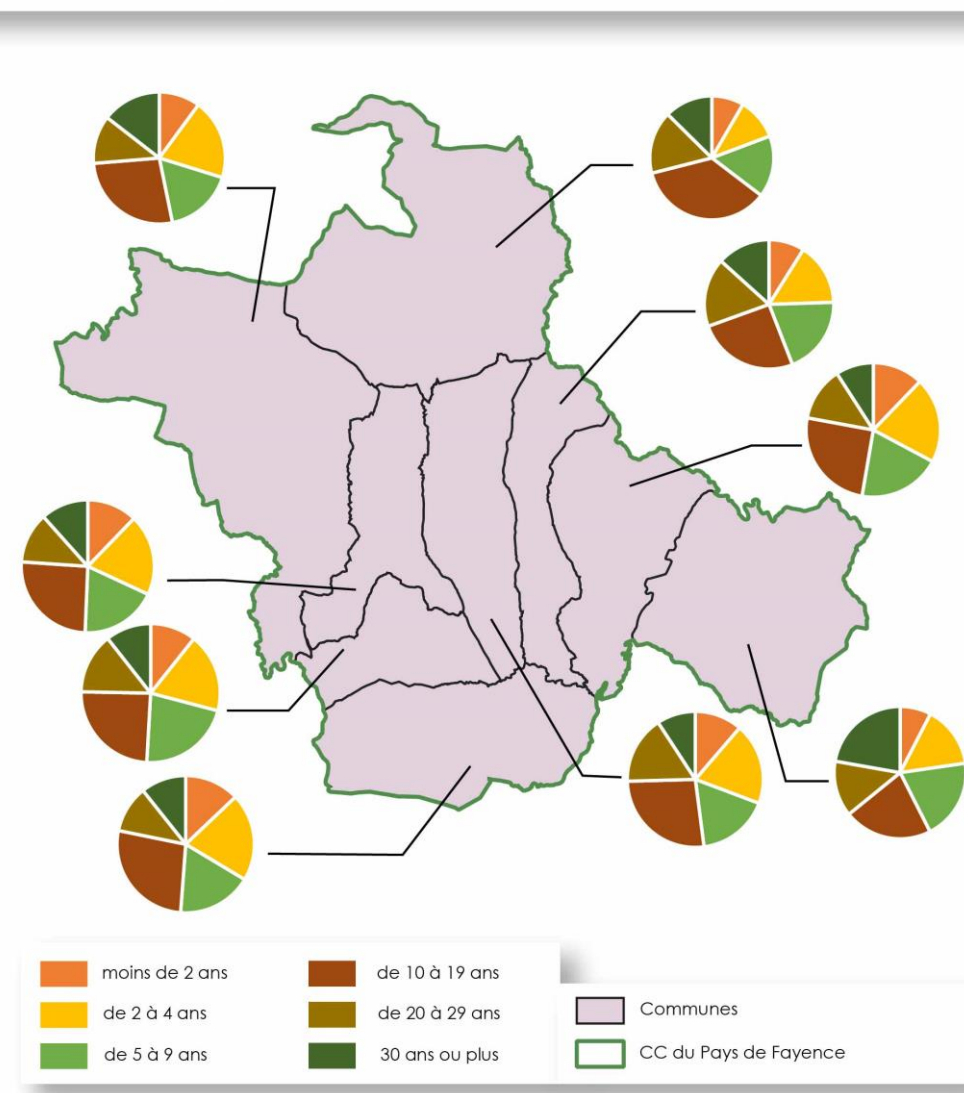
Sur l'ensemble des logements répertoriés sur le territoire de l'intercommunalité, 73,2 % sont occupés par leur propriétaire. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 2008 et 2011, signifiant **une facilité accrue d'accès à la propriété**.

Les logements sont, à l'échelle de la Communauté de Communes, principalement constitués de maisons. En effet, le modèle d'urbanisation à l'œuvre sur les territoires consiste en grande partie à implanter des villas individuelles sur des parcelles assez vastes, permettant de construire une piscine ou de conserver un espace de jardin important. Ainsi, toujours d'après les études de l'INSEE en 2019, 37,3 % des résidences principales comptent 5 pièces ou plus, avec un nombre de pièces moyen estimé à 4,5 pour les maisons. **Ce type d'urbanisation est, de fait, très consommateur d'espaces et correspond au modèle d'urbanisation mis en place dans l'arrière-pays varois depuis de nombreuses années.**

Commune	Part de maisons	Part de résidences secondaires
Bagnols-en-forêt	79 %	32,1 %
Callian	89,7 %	24,6 %
Fayence	75,4 %	25,3 %
Mons	92,3 %	48,6 %
Montauroux	84,5 %	18,5 %
Saint-Paul-en-Forêt	87,7 %	22,6 %
Seillans	80 %	33,9 %
Tanneron	83,2 %	14,4 %
Tourrettes	81,4 %	35 %

Ancienneté d'emménagements

Source : INSEE 2019



L'ancienneté d'emménagement des ménages est assez partagée sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Ainsi, 11,1 % de la population est présente depuis moins de deux ans sur le territoire. Cette proportion passe à 51,2 % concernant les habitants depuis 10 ans ou plus, démontrant une installation pérenne de la population et, par conséquent, une qualité de vie certaine. On observe, dans ce même sens, que près de 11,8 % de la population a emménagé au sein de la communauté de communes depuis plus de 30 ans.

Le **prix de l'immobilier est en hausse dans l'ensemble des communes du Pays de Fayence, résultant d'une attractivité croissante et d'une qualité de vie confirmée.**

Commune	Prix moyen au m ² (seloger)	Prix moyen au m ² (meilleurs agents)	Prix moyen au m ² (efficity)	Moyenne
Bagnols-en-forêt	3800	3977	3575	3784
Callian	3861	3838	3530	3743
Fayence	3664	3915	3035	3538
Mons	3549	3360	3185	3364
Montauroux	3714	4013	3445	3724
Saint-Paul-en-Forêt	4021	3579	3335	3645
Seillans	3493	3436	2270	3066
Tanneron	5008	4466	4425	4633
Tourrettes	3939	3882	3370	3730

Source : SeLoger / Meilleurs agents / Efficity, consulté le 18 janvier 2023

Après consultation de différentes sociétés d'agences immobilières en ligne, il apparaît que le prix moyen du m² au sein de la Communauté de Communes se rapproche des 3 700 euros. Les tarifs les plus élevés observés concernent la commune de Tanneron, où l'immobilier atteint 4 633 euros/m². A l'inverse, le logement semble plus

abordable à Seillans, avec des prix de 3 066 euros/m². Les écarts restent cependant très réduits entre les communes.

Commune	Prix moyen au m ² (DVF Etalab)
Bagnols-en-forêt	4415
Callian	3798
Fayence	3046
Mons	4417
Montauroux	2988
Saint-Paul-en-Forêt	5487
Seillans	3661
Tanneron	3266
Tourrettes	2443

Source : DVF Etalab 2022 sur chacune des communes

Ces données de prix issues des sites internet d'agences immobilières ont pu être confirmés par l'exploitation de la base de données DVF Etalab, pour les ventes effectuées au cours de l'année 2022. La moyenne des prix pour l'ensemble des ventes répertoriées dans cette base de données fait apparaître un prix moyen de **3724 euros/m²**, cohérent avec les chiffres avancés auparavant. Si l'on s'appuie sur la base de données DVF Etalab 2022, les communes de Bagnols-en-forêt, Saint-Paul-en-Forêt et Mons, possèdent les prix au m² les plus élevés.

- Une augmentation du nombre de logements, et notamment du nombre de résidences secondaires (représentant 27% de l'offre totale en 2019, soit un quart des logements),
- Sur l'ensemble des logements, 73,2 % sont occupés par leurs propriétaires,
- Une part importante de maisons assez spacieuses (37,3 % des maisons comprennent 5 pièces ou plus),
- Une part d'habitants présents sur le territoire depuis plus de 30 ans de 11,8 %,
- Un prix du m² en hausse, aux alentours de 3 700 euros.

3.4. Mobilité et transport

3.4.1. La proximité de pôles multimodaux d'importance

Le Pays de Fayence, situé à l'est du département du Var, n'est **pas directement relié aux axes ferroviaires ni aux axes autoroutiers**.

Il convient cependant de noter sa **proximité avec l'autoroute A8**, qui permet de desservir l'est de l'arc méditerranéen. Ainsi, il suffit d'une vingtaine de minutes pour atteindre la sortie n° 39 (Les Adrets-de-l'Estérel) depuis Fayence. Depuis le vieux village de Mons, cette durée est augmentée à environ 40 minutes.

La Communauté de Communes se situe aussi à proximité des gares d'importance, permettant de rejoindre Marseille à l'ouest et Nice à l'Est. Ainsi, **la gare des Arcs-Dragnignan se trouve à environ 45 minutes de trajet, tout comme celles de Fréjus – Saint-Raphaël ou de Cannes La Bocca**. Il convient aussi de noter le **projet de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur**, dont le tracé entre le Muy et Grasse (correspondant à la phase 4) traversera potentiellement le sud du territoire.

L'**aéroport de Nice**, troisième aéroport français en termes de trafic de passagers commerciaux, est **accessible à 1 heure de Fayence**. Un second aéroport (Toulon-Hyères) est localisé à 1h30 de trajet environ. Ainsi, la desserte nationale et internationale est assurée pour les habitants de la Communauté de Communes.

3.4.2. Une offre de transport en commun limitée

Le territoire de la Communauté de Communes est principalement **desservi par le réseau régional Zou!**.

Le réseau Zou ! comprend sept lignes régulières :

- La ligne 3333 : Mons – Fayence (ligne scolaire ouverte à tous sous réserve de places disponibles)
- La ligne 3021 : Seillans – Fayence – Grasse (ligne scolaire ouverte à tous sous réserve de places disponibles)
- La ligne 3002 : Seillans – Fayence - Grasse
- La ligne 3221 : Montauroux – Fayence – Draguignan (ligne scolaire ouverte à tous sous réserve de places disponibles)
- La ligne 3601 : Seillans – Fayence – Saint-Raphaël
- La ligne 3345 : Tanneron – Mandelieu-la-Napoule (ligne scolaire ouverte à tous sous réserve de places disponibles)
- La ligne 3602 : Fayence – Bagnols-en-forêt – Saint-Raphaël

Au-delà de ces lignes régulières, un **système de transport à la demande est mis en place**, avec un système de réservation permettant de se déplacer de façon plus souple sur le territoire. Les arrêts desservis sont les suivants.



Arrêts possiblement desservis par le transport à la demande



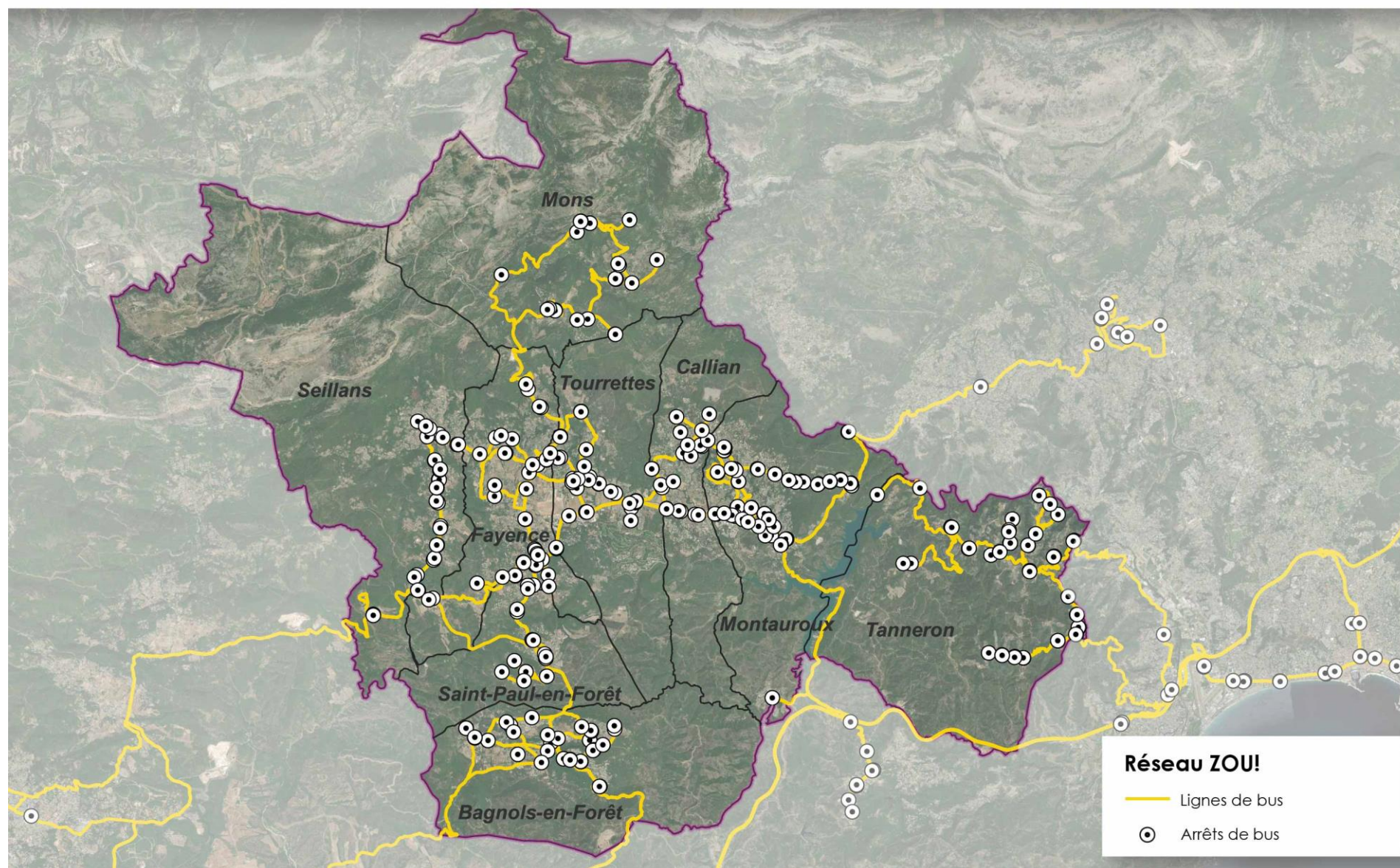
Extrait du plan ZOU! sur le Pays de Fayence

Enfin, la Communauté de Communes met en place un service Roue de secours, permettant le **prêt d'un véhicule pour une durée maximale de 5 jours**, afin que les usagers dont la voiture tombe en panne puissent continuer de se rendre sur leur lieu de travail.

De façon générale, et étant donné la densité limitée du territoire, **l'offre de transport en commun ne permet pas d'offrir une réelle alternative à l'utilisation de la voiture sur le Pays de Fayence.**

Lignes de transport en commune ZOU!

Source : ZOU!



3.4.3. Des modes de déplacements actifs à développer

Les **équipements piétons sont en cours de développement sur l'ensemble de la Communauté de Communes**. Ainsi, la RD562 a récemment été sécurisée grâce à l'installation de corridors piétons. De fait, une partie des ruelles des vieux villages sont réservées aux piétons, étant données les caractéristiques particulières du tissu urbain sur ces secteurs.

Cependant, le **degré d'équipement du Pays de Fayence reste faible en termes d'itinéraires piétons ou de pistes cyclables**. Ces aménagements s'avèrent d'autant plus nécessaires que les axes routiers sont régulièrement embouteillés et que le développement des modes doux s'impose comme une nécessité face aux exigences de développement durable.

Itinéraire planifié de la voie EuroVélo 8 (de Cadix à Chypre)

Source : EuroVélo



3.4.4. Une importance persistante des déplacements routiers

3.4.1. Un maillage routier efficace mais en tension

L'axe principal permettant de desservir les communes du Pays de Fayence correspond à **la route départementale 562**, desservant le sud de Fayence, Tourrettes, Callian et Montauroux sur un axe est/ouest.

Cet axe principal se double de plusieurs axes secondaires :

- **La RD563 qui se transforme en RD4**, qui traverse Fayence sur un axe nord/sud et relie le vieux village de Mons au reste du territoire (aussi connue sous le nom de Route Napoléon) ;
- **La RD19** qui relie le village de Seillans à la RD562, au niveau de la commune de Tourrettes ;
- **La RD37** qui permet de relier l'autoroute A8 depuis Montauroux, en passant par le Sud de Tanneron ;
- **La RD4** qui relie le sud de la commune de Fayence à Saint-Paul-en-Forêt et Bagnols-en-Forêt puis descend jusqu'à Fréjus.

En plus de ce maillage secondaires, de nombreuses voies d'importance plus réduite permettent de connecter l'ensemble du territoire.

Aujourd'hui, certaines difficultés et points de tension sont identifiés sur le maillage routier du territoire.

La première résulte de la forte congestion du réseau, notamment due à une utilisation importante de la voiture individuelle et au dimensionnement insuffisant de certaines infrastructures. **Ainsi, la RD37, RD19 et RD562 sont les plus fréquentées du Pays de Fayence**, avec une augmentation de trafic constante au cours des dernières

années. Cette fréquentation importante induit des phénomènes de saturation, notamment aux heures de pointe où les quatre routes principales connaissent des phénomènes d'engorgement.

Une seconde difficulté est due à **la dépendance à la RD37**, reliant le Pays de Fayence à l'autoroute, qui présente aujourd'hui certaines fragilités mettant en danger l'accessibilité à l'entièreté de la Communauté de Communes, notamment pour les poids lourds.

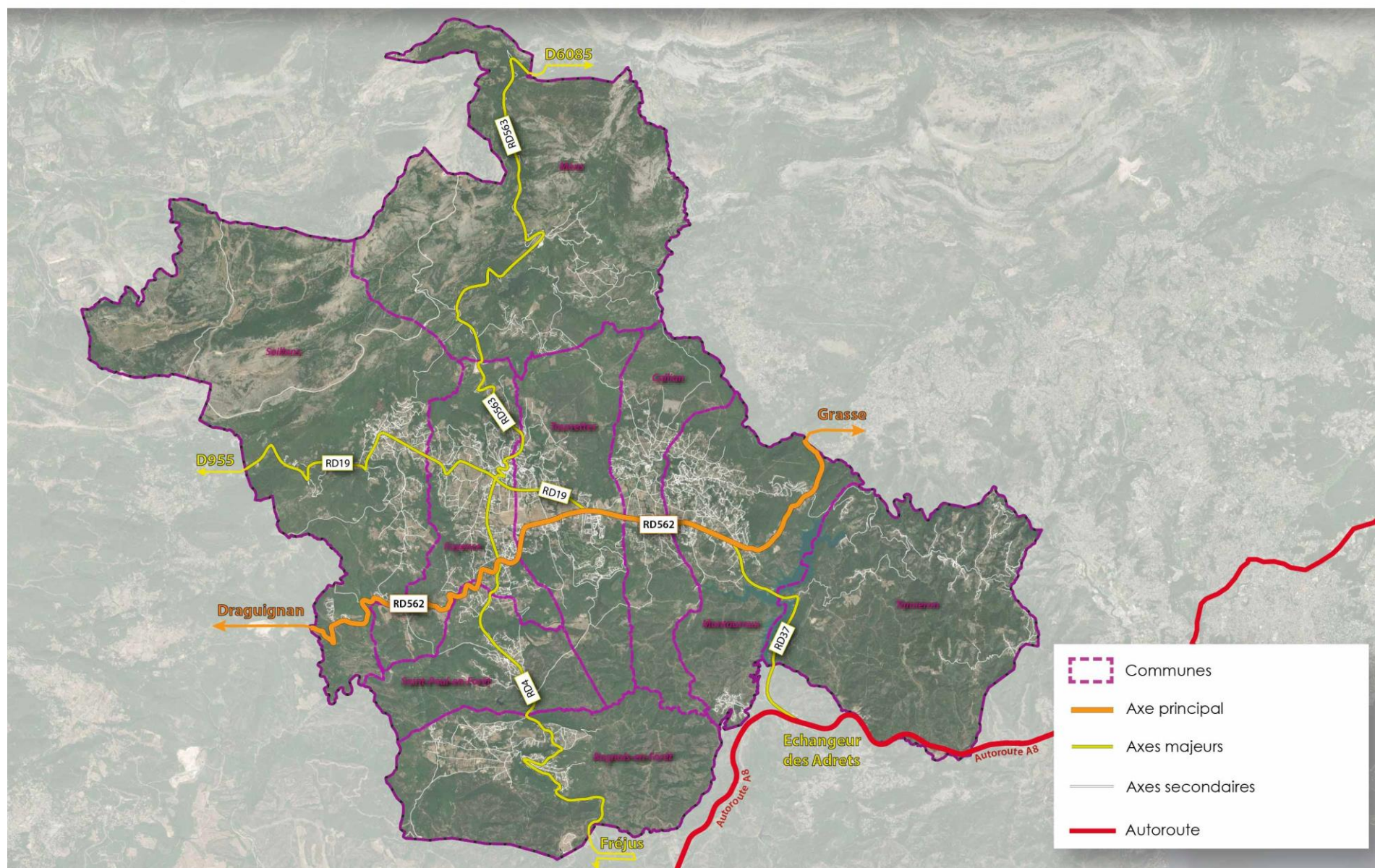
En effet, cet axe enjambe le lac de Saint-Cassien, augmentant le risque de pollution des eaux (qui servent à alimenter en eau potable plusieurs communes) et exposant les usagers à de possibles interruptions de trafic si le pont nécessite des réparations, comme ce fut le cas en 1992. De plus, cette route est difficilement aménageable et présente un certain nombre de dangers pouvant s'avérer accidentogènes. Enfin, le mélange des trafics à vocation touristique et des trafics à vocation de desserte du reste de la Communauté de Communes participent d'autant plus à l'augmentation de la fréquentation, et ainsi à la congestion de ces voies.

En 2015, le Conseil Général du Var faisait état de cette difficulté en répertoriant **13 000 véhicules par jour sur la RD37** avec près de 850 véhicules par heure en heure de pointe le soir. **La RD562 était elle aussi fortement congestionnée avec 20 000 véhicules par jour** et des heures de pointes pouvant atteindre une fréquentation de 1100 véhicules par heure, créant de nombreux ralentissements et embouteillages. Le Conseil Général étudiait alors des variantes pour améliorer la desserte du Pays de Fayence, imaginant l'aménagement de 9 itinéraires-bis créant de nouvelles voies de détournement, aujourd'hui encore à l'étude.

L'aménagement de contre-allées le long de la RD562 permettra aussi de réduire les congestions en réorientant les flux de desserte et en les séparant des flux de transit.

Maillage routier principal du Pays de Fayence

Source : BD Topo 2021



3.4.2. Une dépendance à la voiture individuelle

Le territoire du Pays de Fayence est fortement **dépendant de la voiture individuelle, notamment pour se rendre au travail**. Ainsi, les usagers empruntent majoritairement la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (**88,6 % des habitants** de la Communauté de Communes d'après la base de données MobPro de 2019). Seuls 2,63 % de ces habitants marchent et 0,36 % utilisent leur vélo. Enfin, la part des usagers utilisant les services de transport en commun pour se rendre sur leur lieu de travail est de 1,48 %.

L'ensemble de ces données, détaillées dans le tableau ci-dessous, illustre une forte dépendance à la voiture individuelle et une rareté d'usage des mobilités douces et actives. Cette faible part d'utilisation des moyens de transports décarbonés, tels que le vélo ou la marche, **peut s'expliquer à la fois par le manque d'infrastructures adaptés mais aussi par les caractéristiques du territoire qui, de par son relief et ses multiples pôles d'activités, tend à compliquer ce type de déplacements**.

Commune	Pas de transport	Marche	Vélo	Deux-roues à moteur	Voiture	TC
Bagnols-en-forêt	4,09 %	0,91 %	0,45 %	2,27 %	91,37 %	4,09 %
Callian	8,26 %	1,63 %	0 %	1,98 %	87,73 %	8,26 %
Fayence	5,96 %	4,42 %	0,22 %	0,66 %	86,98 %	5,96 %
Mons	3,35 %	1,63 %	0 %	3,32 %	91,71 %	3,35 %
Montauroux	3,67 %	1,92 %	0,17 %	1,57 %	91,96 %	3,67 %
Saint-Paul-en-Forêt	7,97 %	2,17 %	0,72 %	0 %	88,41 %	7,97 %
Seillans	6,42 %	4,66 %	0,58 %	1,16 %	86,00 %	6,42 %
Tanneron	9,02 %	2,07 %	1,38 %	2,75 %	84,78 %	9,02 %
Tourrettes	7,11 %	3,13 %	0,45 %	1,35 %	85,29 %	7,11 %

Les communes les plus dépendantes à l'utilisation de la voiture individuelle pour se rendre sur le lieu de travail apparaissent être Mons (91,71 %), Bagnols-en-forêt (91,37 %) et Montauroux (91,96 %).

Ces déplacements sont souvent induits par des **distances importantes entre lieu de résidence et lieu de travail**. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes, **30,1 % seulement des habitants occupent un emploi dans leur commune de résidence**. Ce chiffre est en baisse puisque cette part était de 32,8 % en 2008, démontrant une nécessité croissante de se déplacer plus loin pour se rendre au travail, et donc de se rabattre sur des modes de déplacement plus adaptés tels que la voiture individuelle.

Ces nécessités de déplacements dues à l'exercice d'une activité professionnelle en dehors de la commune de résidence varient en fonction des communes.

Commune	Part d'habitant travaillant dans la commune de résidence (2008)	Part d'habitant travaillant dans la commune de résidence (2019)
Bagnols-en-forêt	28,5 %	24,3 %
Callian	29,8 %	30,2 %
Fayence	40,8 %	38,2 %
Mons	26,2 %	30,6 %
Montauroux	31,2 %	27,7 %
Saint-Paul-en-Forêt	25,6 %	20,1 %
Seillans	37,2 %	35,7 %
Tanneron	30,5 %	26,3 %
Tourrettes	32 %	30,1 %

Ainsi, les communes de Saint-Paul-en-Forêt, Bagnols-en-Forêt, Tanneron et Montauroux voient plus de **70 % de leur population migrer quotidiennement vers une autre commune pour travailler**.

Dans l'ensemble des communes, la proportion des déplacements de ce type augmente depuis 2008, excepté Mons (où elle baisse de plus de 4 points) et Callian (où elle baisse d'environ 0,4 points).

- **Un territoire localisé à proximité des grands axes et des pôles d'échange d'importance régionale (A8, aéroport, gares),**
- **Plusieurs lignes régulières de transport en commun,**
- **Une forte dépendance à la voiture individuelle (88,6 % des déplacements vers le lieu de travail se font en voiture) et des modes actifs à développer,**
- **Un maillage routier complexe devant aujourd'hui faire face à des tensions et des congestions importantes aux heures de pointe.**

3.5. Equipements publics, commerces et services

3.5.1. Les services publics et administratifs

3.5.1.1. La protection civile

La Communauté de Communes du Pays de Fayence possède plusieurs structures administratives relevant du service public. Ces équipements permettent notamment aux habitants de s'informer et assurent la protection des biens et des personnes.

Ainsi, une **caserne de gendarmerie a été construite sur la commune de Fayence, constituant une brigade territoriale**. Ces brigades territoriales, présentes dans chaque canton, sont regroupées à plus grande échelle en compagnies, puis en régions de gendarmerie (créées en 2005).

Les missions confiées à la gendarmerie départementale sont de trois types :

- Mission de police judiciaire (sous contrôle de l'autorité judiciaire),
- Missions de police administrative (sécurité publique, maintien de l'ordre),
- Missions militaires.

Plusieurs casernes de pompiers sont aussi présentes sur le territoire intercommunal, venant augmenter les capacités départementales. En 2022, le Var comptait ainsi 912 sapeurs-pompiers professionnels et 4 409 sapeurs-pompiers volontaires. Avec 1 052 véhicules opérationnels et 67 centres d'incendie et de secours, les capacités du SDIS 83 se veulent proportionnelles au fort risque incendie présent sur le territoire.

Le Pays de Fayence compte **5 centres d'incendie et de secours**, basés à :

- Montauroux (61 pompiers volontaires) ;
- Bagnols-en-Forêt (34 pompiers volontaires) ;
- Saint-Paul-en-Forêt (34 pompiers volontaires) ;
- Fayence (81 pompiers volontaires et 5 pompiers professionnels) ;
- Seillans (26 pompiers volontaires).

3.5.1.2. Les services administratifs

D'après la Base Permanente des Equipements, la Communauté de Communes du Pays de Fayence compte 7 bureaux de poste sur l'ensemble de son territoire, soit 1 de moins qu'en 2016. Cette fermeture a cependant été compensée par l'ouverture d'un nouveau relais de poste.

Un centre des impôts est aussi présent sur la commune de Fayence, permettant aux usagers d'obtenir une information ou un rendez-vous à proximité de leur domicile.

3.5.2. Commerces

3.5.2.1. Les services commerciaux

Les **services de réparations automobiles et de contrôle technique connaissent un essor sur la communauté de communes**, avec 99 établissements répertoriés au sein de la Base Permanente des Equipements (BPE) de 2021, contre 28 de moins en 2016.

Les **salons de coiffure et d'esthétique se sont aussi développés**, portant à 57 le nombre de salons de coiffure sur l'ensemble du Pays de Fayence.

3.5.2.2. Les commerces

La Communauté de Communes du Pays de Fayence compte 1 hypermarché, implanté à Montauroux, ainsi que 5 supermarchés, implantés à proximité des espaces les plus dynamiques (Fayence, Montauroux, Callian et Tourrettes). Ainsi, **ces équipements participent à la satisfaction des besoins de la population, ces derniers étant accessibles puisque proches de la route principale de desserte du Pays de Fayence (RD562).**

Au-delà de ces grandes surfaces, d'autres commerces sont répertoriés sur la Communauté de Communes. Dans l'ensemble, et selon la BPE de l'INSEE, le nombre de ces commerces individuels reste

plus ou moins stable dans le temps, garantissant un accès pérenne aux habitants du Pays et limitant les besoins de déplacements en dehors de la Communauté de Communes.

Commerce	Nombre en 2016	Nombre en 2021
Grande surface de bricolage	0	2
Boulangeries	23	24
Poissonneries	2	4
Librairies / papeteries / journaux	5	5
Magasin de chaussures	5	4
Magasin d'électroménager	0	1
Parfumerie	4	4
Horloger	3	3
Opticiens	6	6
Stations-service	5	5

Chacune des communes du Pays de Fayence accueille des commerces ou de l'artisanat, signe d'une vitalité économique et d'un accès pour tous aux services de base.

Néanmoins, on observe **une concentration majeure des commerces à proximité de la RD562**, sur les communes les plus urbanisées, permettant la création d'un espace dynamique au centre de la Communauté de Communes, où l'ensemble des habitants peut s'approvisionner.

3.5.3. Enseignement et petite enfance

3.5.3.1. Les équipements de petite enfance

En 2019, la Communauté de Communes du Pays de Fayence regroupait 6 structures d'accueil dédiées à la petite enfance. Ces dernières sont localisées à Callian (1), Fayence (1), Montauroux (3), Seillans (1) et Tourrettes (1). Deux de ces structures sont privées, les autres relevant du multi-accueil parental ou municipal.

Un relais petite enfance (RAM) est aussi mis en place à Fayence, afin que les assistants maternels puissent se retrouver afin d'être accompagnés et d'améliorer l'accueil individuel des jeunes enfants.

L'état des lieux des structures et assistants maternels sur le territoire font état d'un **possible futur manque concernant ce type de service**, et ce d'autant plus que le Pays de Fayence est attractif pour les jeunes couples ou familles, qui ont besoin de ce type de structures.

3.5.3.2. L'enseignement

Chacune des communes composant le Pays de Fayence possède, a minima, un établissement d'enseignement du premier degré, permettant aux enfants d'aller à l'école maternelle et primaire à proximité de leur domicile. Certains équipements nécessitent cependant d'être renforcés, notamment sur la commune de Callian.

Deux établissements du second degré (collèges) sont présents au sein de la Communauté de Communes (à Fayence et à Montauroux).

Cependant, **aucun lycée n'existe à ce jour sur la Communauté de Communes, obligeant les jeunes de plus de 15 ans à réaliser**

d'importants déplacements quotidiens ou à séjourner en internat afin de poursuivre leurs études.

Aujourd'hui, les jeunes lycéens sont dirigés :

- Vers le lycée du Muy (pour les communes de Mons, Saint-Paul-en-Forêt, Fayence, Seillans et Tourrettes),
- Vers le lycée de Saint-Raphaël (pour les communes de Montauroux, Callian et Tanneron).

Le projet de création d'un lycée au sein du Pays de Fayence a été lancé en 2006, alors que l'estimation des effectifs en 2016 faisait état de 996 élèves scolarisés au lycée. Une association s'est alors créée, pour mettre en avant cette problématique et défendre leurs intérêts.

En janvier 2022, et alors que 860 adolescents se rendent au Muy ou à Saint-Raphaël pour poursuivre leur scolarité, la région PACA annonce la construction de trois nouveaux lycées, dont le Pays de Fayence ne fait pas partie. Le projet semble aujourd'hui à l'arrêt, malgré **un besoin important et le soutien d'acteurs politiques locaux**.

3.5.4. Equipements sanitaires et sociaux

La communauté de Communes du Pays de Fayence, dont la population est peu importante et qui se situe à proximité de grands pôles urbains, ne dispose **pas de services d'urgences ni d'hôpital**.

Les services médicaux sont cependant assurés sur l'ensemble du territoire, avec la **présence de nombreux spécialistes, généralistes ou infirmiers, permettant ainsi le suivi quotidien des habitants**. La majorité de ces équipements sont localisés sur les communes les plus urbanisées, à savoir Fayence, Callian, Tourrettes et Montauroux. Leur accessibilité est cependant facilitée par la proximité de la route départementale 562.

Une **Maison de Santé Pluri-professionnelle a été créée puis labellisée en 2021 par l'ARS**, permettant de renforcer le service aux habitants via les 5 maisons médicales implantées (Seillans, Fayence, Tourrettes, Callian, Montauroux) et d'accueillir les patients pour les soins non programmés.

L'ensemble de ces services répond globalement à la demande et aux besoins identifiés sur le Pays de Fayence. Cependant, il s'agira d'être vigilant vis-à-vis des évolutions futures de la population qui, si la dynamique se poursuit, tend à vieillir. **Certains services, notamment d'aide aux personnes âgées pourront alors être renforcés, afin de garantir aux seniors une qualité de vie maintenue.**

Services de santé	Nombre en 2016	Nombre en 2021
Etablissement psychiatrique	0	1
Médecins généralistes	21	21
Cardiologues	3	2
Gastro-entérologues	1	1
Psychiatres	2	5
Ophthalmologistes	2	2
Oto-rhino-laryngologiste	2	2
Pédiatre	0	1
Gynécologues	1	2
Dentistes	15	15
Sages-femmes	2	2
Infirmiers	46	62
Kinésithérapeutes	36	39
Orthophonistes	9	12
Audioprothésistes	2	3
Ergothérapeutes	0	1
Diététiciens	0	2
Psychologues	7	8
Hébergements de personnes âgées	7	7
Soins à domicile	2	2
Laboratoires d'analyse	2	1

3.5.5. Sport, loisirs et tourisme

3.5.5.1. Equipements culturels

Les **équipements culturels sont nombreux sur le Pays de Fayence**. Ainsi, on retrouve plusieurs bibliothèques sur le territoire. Depuis septembre 2011, les 8 communes du Pays de Fayence, la Médiathèque de Saint-Raphaël et ses 5 bibliothèques de quartier proposent aux habitants de ce territoire, une collection de près de 210.000 documents (livres, revues, CD audio ou DVD), accessibles via le réseau MEDIATEM.

L'espace culturel de Fayence est un lieu majeur de cette vie culturelle, proposant du théâtre, des spectacles, des salons, des expositions, des concerts etc. Il dispose d'une salle de spectacle de 264 places assises ainsi que d'un théâtre de verdure de 400 places et d'une salle des fêtes.

Un conservatoire de musique Fayence-Tourrettes permet aussi aux habitants d'enrichir leur vie culturelle, avec de nombreux cours proposés. Enfin, un cinéma, présent sur la commune de Montauroux, permet de compléter cette offre culturelle.

3.5.5.2. Equipements sportifs

La Base Permanente des Equipements de 2021 répertorie **plusieurs équipements sportifs d'importance sur la Communauté de Communes, permettant aux habitants d'avoir accès à ces services et de s'investir dans une pratique sportive durable, bénéfique pour la santé.**

Certains de ces équipements sont gérés directement par les communes tandis que d'autres relèvent de la responsabilité intercommunale, à savoir :

- Le Stade de football intercommunal (Fayence),
- Le Gymnase Omnisports Intercommunal (Fayence),
- Le gymnase Omnisports du Collège Léonard de Vinci (Montauroux),
- Le Stade de Tourrettes (Tourrettes),
- La Base d'aviron (Montauroux).

Equipements sportifs	Nombre en 2021
Bassins de natation	2
Boulodromes	3
Terrains de tennis	8
Centres équestres	8
Athlétisme	3
Terrains de golf	2
Parcours sportif ou de santé	4
Plateaux et terrains de jeux extérieurs	9
Salles spécialisées	3
Terrains de grands jeux	8
Salles de combat	2
Sports nautiques	1
Equipements de skate / roller / bicross	2
Salles de remises en forme	3
Gymnases	4

Il convient cependant de noter l'absence d'une salle polyvalente / gymnase qui permettrait de répondre aux besoins de la population, certaines associations trouvant difficilement des créneaux disponibles pour la pratique de leurs sports ou activités.

D'autres projets sont en cours sur le Pays de Fayence, dont un devrait voir le jour prochainement sur la commune de Saint-Paul en Forêt.

Ce programme se localise précisément dans le domaine du Château de Grime et prévoit la réalisation d'un pôle équestre. Ce dernier sera composé d'un complexe hippique, d'un centre d'élevage, d'un centre d'entraînement et d'un ensemble dédié à la compétition.

3.5.5.3. Equipements touristiques et de loisirs

Le Pays de Fayence **possède un patrimoine naturel et culturel important, que la Communauté de Communes cherche à valoriser en proposant une offre touristique adaptée.**

Un site internet est d'ailleurs dédié à cette découverte touristique, afin de renforcer l'attractivité du territoire et de diversifier les activités proposées.

Ainsi, 5 musées sont répertoriés sur le territoire de la Communauté de Communes (2 à Mons, 1 à Seillans, 3 à Fayence, 1 à Montauroux et 1 à Tanneron), recoupant des thématiques à la fois historiques et artistiques.

Plusieurs équipements sont présents autour du Lac de Saint-Cassien, centre touristique majeur pour le territoire (plages, location de matériels nautiques, pêche). Cet espace est en effet un des attraits touristiques majeurs de la région, offrant de fortes potentialités.

D'autres activités sont également proposées, comme la spéléologie à Montauroux, le vol en planeur, l'escalade dans les gorges du Blavet ou encore des parcours cyclables sur le territoire (sentiers de VTT ou parcours de l'EuroVélo 8).

La base permanente des Equipements fait état, sur l'ensemble du territoire, de 5 agences de voyage, 8 hôtels, 11 campings et 5 centres d'information touristique.

Un manque est cependant à souligner concernant le logement des saisonniers sur le territoire intercommunal.

La Communauté de Communes du Pays de Fayence souhaite aussi mettre en place un projet global représentant un intérêt touristique en rénovant et en réhabilitant le **domaine Le Pré de Lavit-La Péjade**.

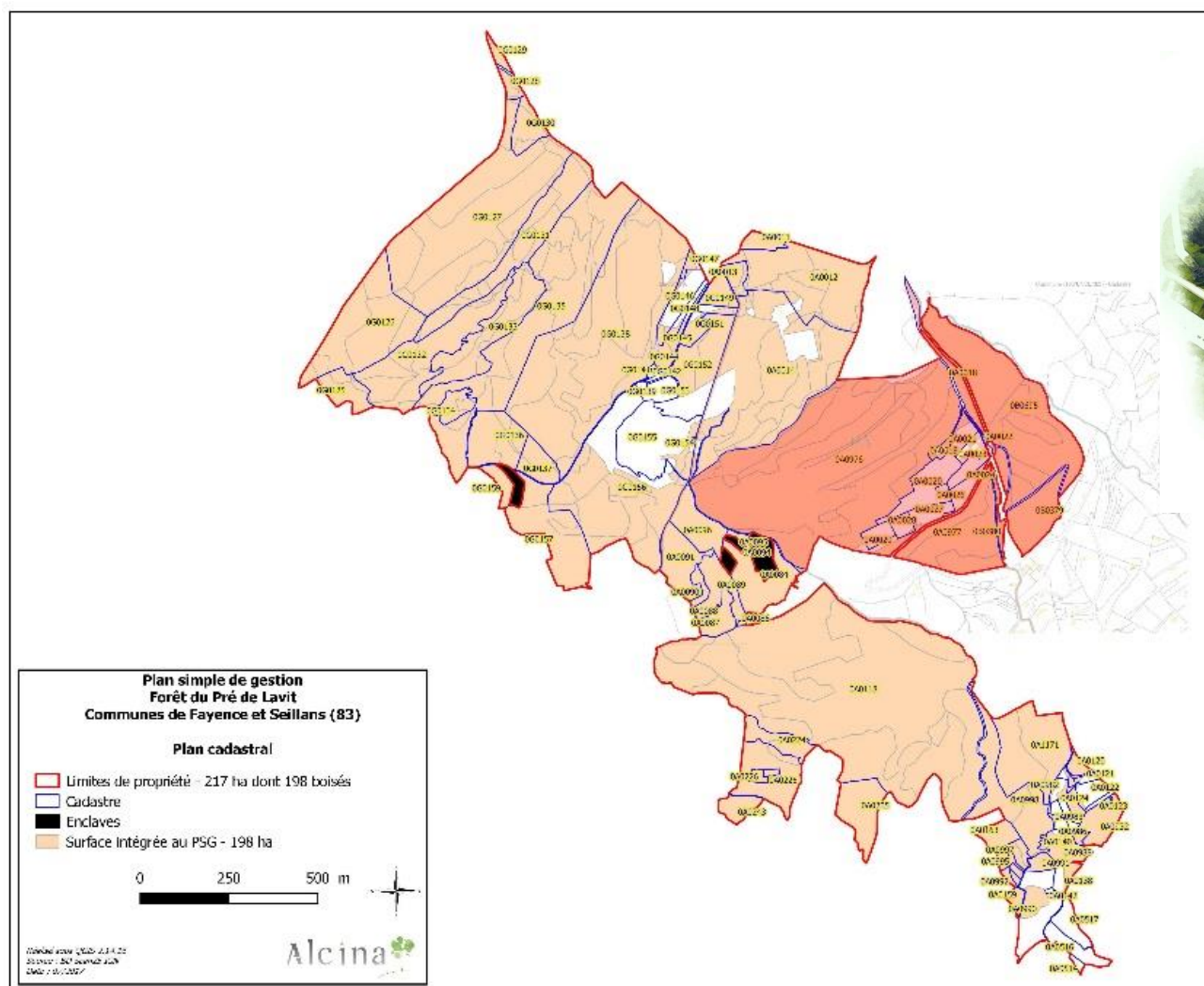
Parmi les 250 hectares du Domaine, le projet regroupe de nombreuses spécifications :

- les aires de maraîchage des restanques (pour la production de légumes),
- les différentes races d'animaux (bovins-Aubrac, ovins-Brigasque, caprins-Alpine, ânes-Provençale),
- une bergerie et une chèvrerie (avec une salle de traite et son laboratoire destiné à la transformation laitière),
- différentes variétés fruitières comprenant 788 oliviers et 308 divers autres fruitiers.

L'objectif est ainsi de réaliser une oasis naturelle pour :

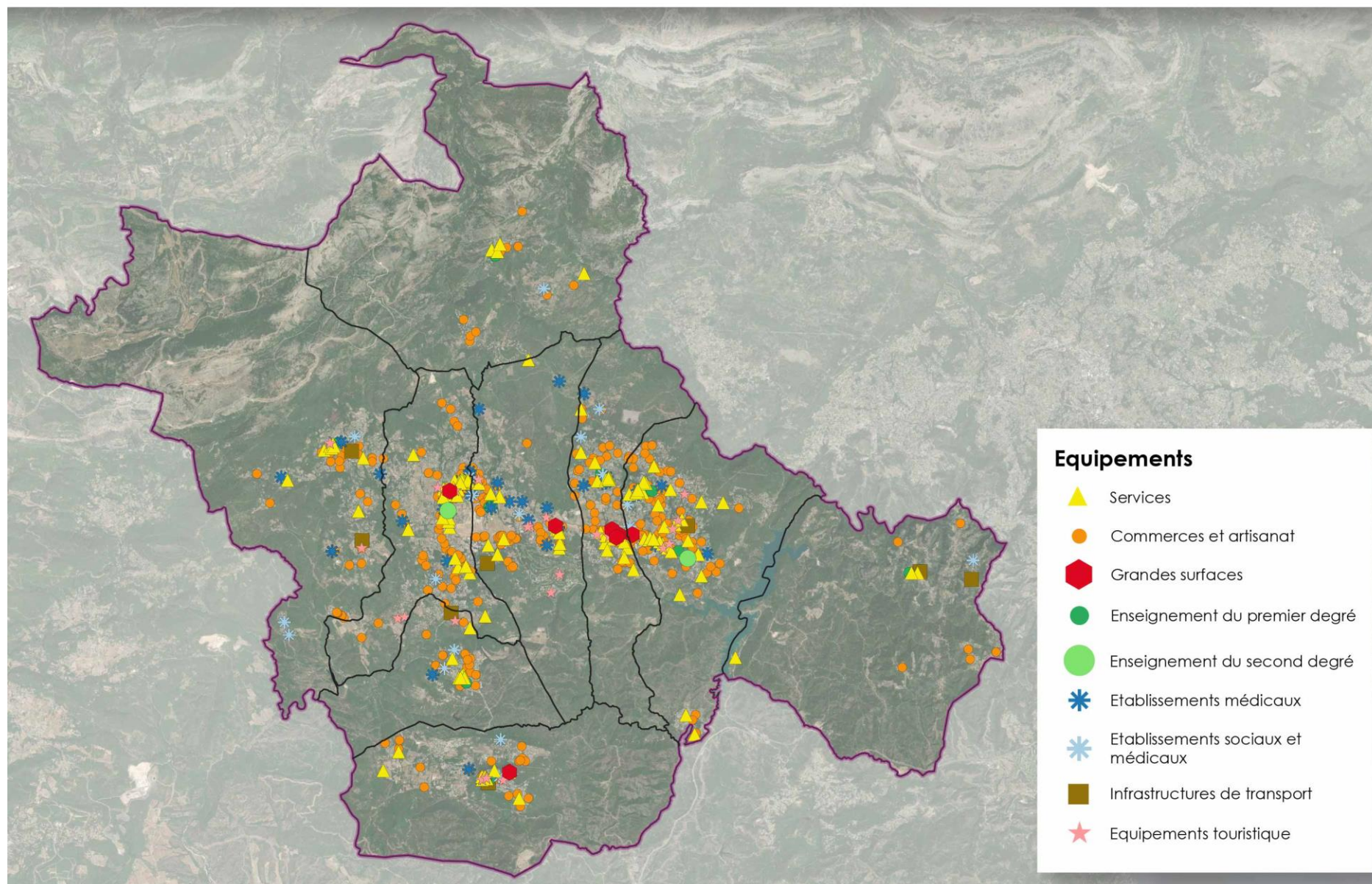
- La mise en place de programmes pédagogiques, la participation à la valorisation du patrimoine Provençal, la création d'événements (pour le domaine de la culture),
- La promotion des événements et des activités des environs, la valorisation des sites, la participation associative en vue de la protection de la biodiversité (pour le domaine de la communication),
- La mise en place d'une dynamique pour les communes concernées par ce projet et la création de 8 emplois directs et 4 indirects pour la phase 1 ainsi que la création de 10 emplois directs supplémentaires prévus pour les phases à venir (pour le domaine de l'économie).

- **Une offre d'équipements répondant globalement aux besoins identifiés sur le territoire,**
- **Un maintien de l'offre concernant la santé, nécessaire pour assurer le bien-être et la sécurité des habitants,**
- **Un besoin en structure d'enseignement secondaire de type lycée confirmé.**



Equipements présents en 2021 sur la CCPF

Source : BPE 2021, INSEE



3.6. L'offre touristique

3.6.1. Une offre encadrée

La filière touristique du Pays de Fayence est organisée par la Communauté de Communes, en lien avec Visit Var et les offices de tourisme. Un site internet dédié permet de retrouver l'ensemble des éléments nécessaires pour organiser un séjour complet en Pays de Fayence :

- Organiser sa venue,
- Réserver un hébergement,
- Activités disponibles,
- Patrimoine naturel et culturel à visiter,
- Événements prévus.

Plusieurs guides et brochures sont aussi disponibles et téléchargeables via le site internet (carte touristique, route du mimosa, guide cycliste...).

Des points relais ou bureaux d'information touristique sont répartis sur le territoire de la Communauté de Communes. Ainsi, 13 de ces structures sont présentes sur le Pays de Fayence (Fayence, Saint-Paul-en-Forêt, Bagnols-en-Forêt, Montauroux, Tanneron et Mons).

3.6.2. L'hébergement

Le site de la Communauté de Communes du Pays de Fayence répertorie différents types d'hébergement touristique. Cet hébergement est réparti entre **l'hébergement marchand (hôtels, campings, gîtes)** et **l'hébergement non marchand (résidences**

secondaires). Ce second type est très important sur le Pays de Fayence, avec 27 % des logements qui lui sont dédiés.

Cette augmentation de la population non permanente, et son importance notamment au cours de la saison estivale, **dynamise l'économie locale mais impacte dans un même temps les équilibres établis, notamment en termes de ressource en eau.**

3.6.2.1. Les campings

Le Pays de Fayence regroupe, d'après son site internet, **13 campings ainsi que 9 aires de services, de campings ou terrains indépendants.**

Communes	Hébergement en campings	Capacité en personnes	Total nuitées sur l'année 2022
Tanneron	20	60	92
Mons			
Saint Paul en Forêt	135	375	13 780
Seillans	25	75	202
Bagnols en Forêt	49	147	11 555
Callian	56	168	4 425
Tourrettes	212	636	35 042
Montauroux	300	900	16 739
Fayence	183	549	36 349

Cette hôtellerie de plein air, regroupant à la fois les campings mais aussi l'ensemble des hébergements plus originaux, est en pleine expansion et séduit de plus en plus d'usagers. Cette méthode d'hébergement limite le coût des vacances et permet de garantir un séjour de qualité au sein d'un environnement privilégié.

Selon l'INSEE, 11 campings sont présents sur l'ensemble de la Communauté de Communes, avec 999 emplacements permettant d'accueillir environ 3 000 personnes si l'on estime qu'un emplacement peut accueillir 3 usagers.

3.6.2.2. L'hôtellerie et les résidences de tourisme

Le Pays de Fayence comporte plusieurs hôtels sur son territoire. Cette offre peut être caractérisée de standard, s'adressant principalement à une classe moyenne avec des structures entre 0 et 2 étoiles. Ci-après, les évolutions des capacités d'accueil en hôtellerie et en résidences de tourisme pour les années 2019, 2021 et 2022. Les données pour l'année 2020 ne figurent pas car c'est une année impactée par la présence de la Covid 19.

	2019			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En hôtels	En résidences de tourisme	En hôtels	En résidences de tourisme
Tanneron				
Mons				
Saint Paul en Forêt				
Seillans	14		28	
Bagnols en Forêt	7		17	
Callian		215		886
Tourrettes	141	60	140	138
Montauroux		67		290
Fayence	20	154	40	798

	2021			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En hôtels	En résidences de tourisme	En hôtels	En résidences de tourisme
Tanneron				
Mons				
Saint Paul en Forêt				
Seillans	14		28	
Bagnols en Forêt	7		17	
Callian		215		886
Tourrettes	141		302	
Montauroux		67		290
Fayence	20	154	40	798

	2022			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En hôtels	En résidences de tourisme	En hôtels	En résidences de tourisme
Tanneron				
Mons				
Saint Paul en Forêt				
Seillans	14		28	
Bagnols en Forêt	7		17	
Callian		210		876
Tourrettes	141		302	
Montauroux		67		290
Fayence	20	153	40	778

Au-delà de l'hôtellerie traditionnelle, le Pays de Fayence compte de nombreuses **résidences de tourisme, dont le nombre croît depuis les dernières années**. Ces résidences proposent des services principalement « all inclusive », avec la mise à disposition pour les clients d'activités de loisirs et de restaurants au sein même de la résidence, limitant ainsi les retombées économiques sur le territoire dans son ensemble.

3.6.2.3. Les gîtes et hébergements par des particuliers

Les chambres d'hôtes constituent un secteur important d'hébergement touristique, prisé pour sa proximité avec les traditions locales et les habitants du Pays de Fayence. Ainsi, 46 structures de ce type sont recensées sur le site de la Communauté de Communes.

Ci-après, les chiffres clés des évolutions sur l'hébergement par des particuliers et en gîtes, sur les 2019, 2021 et 2022. Les données pour l'année 2020 ne figurent pas car c'est une année impactée par la présence de la Covid 19.

	2019			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En chambre d'hôtes	En gîtes	En chambre d'hôtes	En gîtes
Tanneron	7	119	14	261
Mons	10	109	26	240
Saint Paul en Forêt	20	196	53	386
Seillans	26	537	1 079	46
Bagnols en Forêt	15	277	33	56
Callian	41	174	102	378
Tourrettes	19	218	42	22
Montauroux	49	570	121	1 206
Fayence	57	753	130	1 578

	2021			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En chambre d'hôtes	En gîtes	En chambre d'hôtes	En gîtes
Tanneron	7	119	24	261
Mons	10	109	26	240
Saint Paul en Foret	20	196	53	386
Seillans	26	537	59	1 079
Bagnols en Foret	15	277	33	560
Callian	41	174	102	378
Tourrettes	19	218	42	461
Montauroux	49	566	121	1 200
Fayence	57	751	130	1 574

	2022			
Communes	Nombre de logement et chambre		Capacité en personnes	
	En chambre d'hôtes	En gîtes	En chambre d'hôtes	En gîtes
Tanneron	1	83	2	189
Mons	10	73	26	166
Saint Paul en Foret	16	140	43	267
Seillans	21	365	49	735
Bagnols en Foret	2	206	5	407
Callian	30	108	80	242
Tourrettes	13	135	30	277
Montauroux	40	38	101	807
Fayence	42	398	100	1 467

Au-delà des chambres d'hôtes, **plusieurs gîtes individuels sont disponibles à la location sur le territoire**. Certains d'entre eux peuvent être loués directement de particuliers à particuliers, notamment grâce à l'utilisation de plateformes en ligne dédiées, ce qui peut compliquer leur recensement exact.

3.6.3. Les activités

3.6.3.1. Les activités de loisirs

Le lac de Saint-Cassien :

Créé en 1966 par EDF et concédé à ce-dernier dans un objectif de production hydroélectrique, il permet d'alimenter l'usine de Saint-Cassien. Le plan d'eau constitue aussi une réserve d'alimentation en eau potable, notamment pour l'est du Var et l'ouest des Alpes-Maritimes. Dans le futur, cette eau pourrait aussi être utilisée afin d'alimenter certaines communes du Pays de Fayence, où la ressource se fait de plus en plus rare.

Le lac est un secteur clé du tourisme sur le Pays de Fayence, attirant de nombreux visiteurs chaque année. En effet, au-delà de la qualité paysagère et de l'ambiance rafraichissante d'un point d'eau dans l'arrière-pays Varois, le lac rassemble un nombre importants d'équipements et activités. Ainsi, on retrouve sur ces rives des activités nautiques (location de matériel, école de voile, aviron).

Des secteurs dédiés à la baignade, ainsi qu'à la restauration, sont aussi en place sur les berges du lac, permettant aux usagers de se rafraichir en période estivale.

La pêche constitue aussi une activité importante présente sur le lac de Saint-Cassien, avec de nombreux usagers présents. Cette pratique est accompagnée et encadrée grâce à un guide de pêche réalisée par le département du Var. Un ponton est aménagé pour les personnes à mobilité réduite, à proximité du Pré Claou. Le lac de Saint-Cassien se démarque dans la région par la présence de gros sujets (perches communes dépassant le kilo, gros sandres et brochets, silures...).

Une structure spécialisée a été installée au sud-est du plan d'eau. Ce bâtiment permet d'accueillir les visiteurs et de leur présenter le territoire de la Communauté de Communes au travers de différents enjeux (eau, énergie, patrimoine, géologie). Cet espace découverte se double d'un point d'information touristique plus général ainsi que d'une boutique du terroir présentant des produits locaux.

3.6.3.2. Les équipements sportifs de loisirs

Le Pays de Fayence recense quelques équipements sportifs et de loisirs sur l'ensemble de ses communes :

- Un centre international de vol à voile,
- Deux golfs 18 trous,
- Le Lac de Saint-Cassien Base d'aviron du lac de Saint-Cassien,
- Le site d'escalade des Gorges du Blavet
- 26 km de la Méditerranée à vélo (EV8),
- 2 gymnases - 3 stades,
- Terrains de tennis,
- 2 piscines municipales,
- 1 fit park 1 site de ball-trap,
- 1 espace de course d'orientation permanent,
- 1 ponton handi-pêche,
- **Un GR de Pays en 3 étapes**, 50 km GR 49 et GR 51 191 km de sentiers balisés pour 14 PR labellisés Canyoning sur la Siagnole et la Siagne à partir de Mons.



Selon le rapport d'activité de 2022 de l'Office de Tourisme Intercommunal, des compétitions sportives sont également organisées sur le territoire telles que :

- Les Foulées du lac à Saint-Cassien,
- Ladies Open 2022 au Golf Terre Blanche,
- Mimosa Bike à Tanneron,
- Concentration de Renault Alpines à Fayence,
- Rallye des 9 villages perchés,
- Randonnée équestre T.R.E.C de Montauroux,
- 21e Mimosa Bike VTT XC Tanneron,
- Les Furieux de l'Oppidum à Bagnols-en-Forêt,
- Grand concours de pêche au leurre au lac Saint-Cassien,
- Sakapof à Bagnols-en-Forêt,
- Rallye automobile du Pays de Fayence,
- Randonnée cycliste La Lazaridès,
- Compétition Classic Amateurs au Golf Terre Blanche,
- 3e Natura Trail de Montauroux,
- Randuro VTT Lachens-Montauroux,
- Randonnée des sources,
- Concours équestre à Fondurane,
- Rando du Père Noël à Montauroux.



Le domaine de Terre Blanche :

Situé sur la commune de Tournettes, ce complexe regroupe plusieurs activités.

Un golf est tout d'abord présent, comprenant deux parcours de 18 trous chacun. Des services complémentaires sont proposés, avec un clubhouse ou une voiturette bar par exemple. Un centre d'entraînement est aussi présent, regroupant un practice, un centre biomecaswing ou encore un putting LAB.

Le domaine inclut aussi un hôtel 5 étoiles, proposant 115 suites et villas, et propose des services de conciergeries ainsi que des courts de tennis.

Cet hôtel est complété par l'existence d'un spa, permettant de bénéficier de soins mais aussi de faire du sport (fitness, biomécanique).

La présence sur le domaine de 5 restaurants vient compléter l'offre de loisirs disponibles. Il est aussi possible de tenir des séminaires ou d'organiser des événements particuliers en privatisant certains espaces.

Enfin, le domaine possède un programme immobilier propre, proposant plusieurs terrains à la vente. Un service VEFA est aussi disponible, permettant d'acquérir des terrains, des villas au stade hors d'eau / hors d'air ou des villas « clé en main ».

Les autres activités :

Plusieurs autres activités sont accessibles sur le territoire de la Communauté de Communes.

Parmi celles-ci, on recense :

- Un laser game à Montauroux,
- Un centre de planeurs à Fayence,

- Une école de pilotage ULM à Fayence,
- Plusieurs haras et centres équestres (à Callian et Seillans notamment),
- Un spa à Fayence,
- Des parcours de spéléologie à Montauroux,
- Des parcours d'escalade à Bagnols-en-Forêt.

Au-delà des équipements, le Pays de Fayence est connu pour ses espaces naturels et sa qualité paysagère exceptionnels. Ainsi, de nombreux sentiers de randonnées sont présents sur le territoire, permettant de guider les usagers vers le patrimoine naturel et culturel (chapelles, bories, villages perchés). Un guide de randonnées regroupant 14 circuits est disponible pour parcourir l'ensemble du territoire. Des parcours de VTT sont aussi existants et disponibles.

La visite des 9 villages perchés s'avère aussi être une ressource touristique importante du Pays de Fayence. En effet, leur architecture, ainsi que les vues sur le paysage environnant, valorisent d'autant plus ce patrimoine existant. Plusieurs activités y sont alors accessibles (visites de musées, de chapelles, de lavoirs, d'églises ou encore d'expositions). A noter que le village de Seillans a obtenu le label « Plus beaux villages de France », tout comme 5 autres communes du Var.

3.6.3.3. Les musées

La Communauté de Communes du Pays de Fayence répertorie, sur son site internet, 10 musées :

- L'espace Manfredo Borsi, qui regroupe les œuvres de **Coralie Guilleman**,
- Le **musée Baston-Ostoya**, qui regroupe de nombreuses sculptures, peintures, gouaches, dessins et bas-reliefs,

- Le **musée à ciel ouvert**, qui permet de découvrir l'art à travers des tableaux et sculptures exposés dans des venelles pavées,
- Le **musée d'art et d'essais**, qui permet de découvrir les œuvres originales du dinandier d'art fayençois, Paul-Maurice Perrier-Morillon, et des artisans d'Art du village,
- **L'ancien four à pain**,
- Le **musée « Marine et Monstagne »** qui regroupe des maquettes en allumettes créées par Monsieur Audibert,
- La **maison Waldberg et donation Max Ernst**, qui regroupe une centaine de lithographies de Max Ernst,
- La **Maison Monsoie**, où les éléments architecturaux de la vie d'autrefois ont été conservés,
- Le **four du Mitan**, reconstituant une scène au four à pain et proposant une animation sur l'histoire de ces fours,
- L'**écomusée agricole du Pays de Fayence**, pour découvrir l'histoire et les techniques de la meunerie d'autrefois, mais aussi la collection d'outils et de machines agricoles du siècle dernier.

3.6.3.4. Les manifestations

Le **Festival de quatuors à Cordes** est un élément majeur de la vie culturelle à Fayence et dont la 34^{ème} édition s'est tenue en 2022. Se déroulant en septembre, ce festival rayonne sur la scène internationale et permet d'asseoir l'attractivité du Pays de Fayence dans ce domaine. Ses retombées sont importantes concernant la vitalité économique du territoire, notamment hors saison touristique (correspondant ici à la saison estivale). Les concerts ont principalement lieu au sein des églises, limitant de fait les capacités d'accueil du public.

Le **Festival de jazz de Turrettes**, qui se tient début juillet, a proposé en 2022 sa 18^{ème} édition. Il permet d'accéder à plusieurs concerts,

dont certains gratuits. La manifestation prend place sur la place du château du Puy, dont la façade est illuminée pour l'occasion.

Le **Festival de guitare de Montauroux** se déroule début août et attire chaque année un nombre croissant de spectateurs. L'ensemble des concerts sont gratuits, ce qui permet d'attirer un grand nombre de participants et d'ainsi participer à la vitalité économique du territoire.

Le **Festival « Cello fan »** se tient à Callian et a été fondé en 1996, sur une idée du violoncelliste Frédéric Audibert autour du violoncelle. Aujourd'hui, ce cercle s'élargit à d'autres musiciens, afin de proposer un programme varié autour de la musique classique, baroque et contemporaine.

D'autres manifestations ponctuelles sont organisées, telles que des balades guidées pour découvrir la faune et la flore, des carnivals ou encore des rassemblements de vieilles voitures.

3.6.4. Evolution et risques

La **fréquentation touristique est importante sur le Pays de Fayence, qui regorge de nombreux atouts** (patrimoine, activités, manifestations). Ainsi, plus d'un **million de nuitées ont été recensées en 2019**.

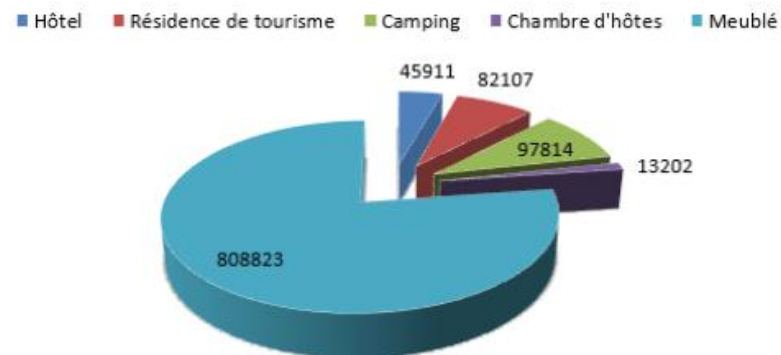
Ces nuitées ont principalement été recensées au sein des « meublés de tourisme » (plus des trois-quarts des nuits recensées). Il convient aussi de noter que la majeure partie de ces fréquentations ont lieu en saison estivale, cette-dernière permettant en effet de profiter du cadre naturel exceptionnel et notamment du Lac de Saint-Cassien.

Cependant, **cette augmentation de la fréquentation en période estivale renforce les tensions, déjà existantes le reste de l'année, sur la ressource en eau**. En effet, l'augmentation de la population

présente est importante et augmente ainsi la demande en eau potable, à une période où les précipitations sont très rares et le niveau des nappes dangereusement bas.

Ce phénomène est d'autant plus important que la plupart des visiteurs sont hébergés au sein de résidences secondaires ou de logements loués par des particuliers, ce qui rend plus difficile l'estimation de l'augmentation de la population et implique des usages plus importants de l'eau (notamment pour le remplissage de piscines individuelles).

Répartition des nuitées par catégorie d'hébergement en 2019



- Une offre touristique importante avec de nombreuses activités diversifiées et une communication soignée sur ces dernières,
- Des secteurs porteurs en lien, entre autres, avec l'agro-tourisme et l'équitation,
- Plusieurs modes d'hébergement proposés, avec une augmentation des locations individuelles par les particuliers,
- Des tensions en période estivale, dues notamment à l'augmentation drastique de la population présente sur le territoire et concernant principalement la ressource en eau.

3.7. La morphologie urbaine

3.7.1. Les unités urbaines

L'INSEE définit, sur l'entièreté du territoire nationale, des unités urbaines, qui lui permettent de croiser les statistiques de façon spatialisée. Pour cela, elle s'appuie sur une définition basée sur des recommandations internationales.

La définition retenue est la suivante :

*« Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.
Si l'unité urbaine se situe sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée. »*

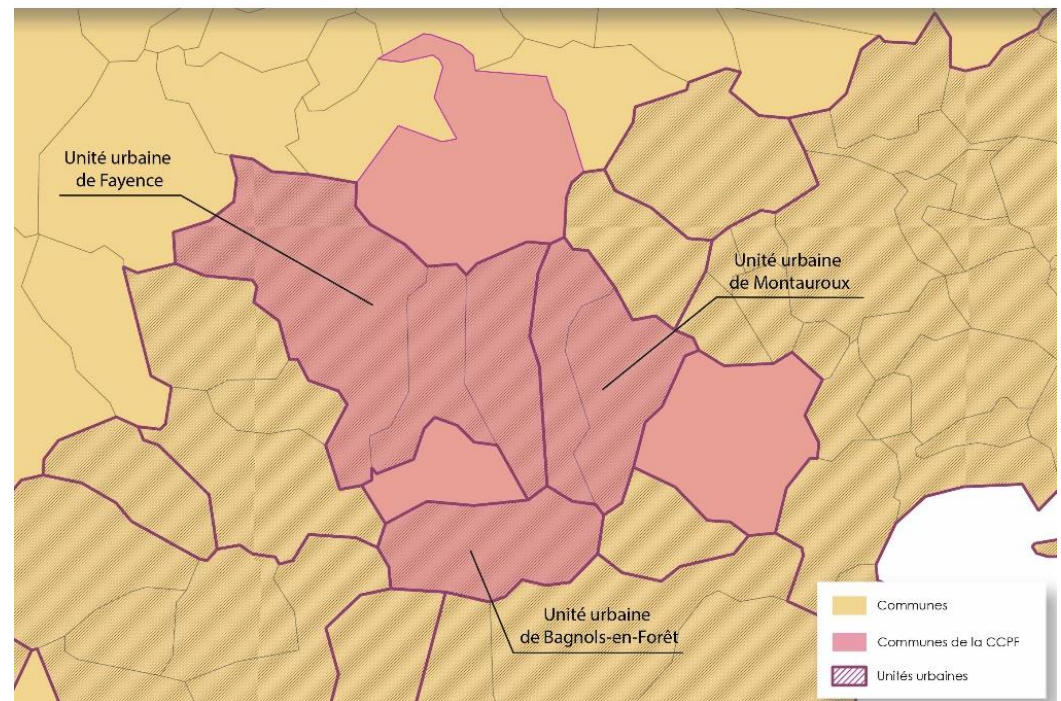
Ainsi, **plusieurs unités urbaines sont identifiées sur la Communauté de Communes**. Il s'agit de :

- L'**unité urbaine de Fayence** (qui inclut Fayence, Seillans et Tourrettes),
- L'**unité urbaine de Bagnols-en-Forêt** (ville isolée),
- L'**unité urbaine de Montauroux** (regroupant Montauroux et Callian).

Ainsi, les communes de Mons, Tanneron et Saint-Paul-en-Forêt ne sont pas incluses au sein d'unités urbaines car elles ne regroupent pas les critères précités.

Unités urbaines au premier janvier 2020

Source : INSEE 2020



3.7.2. Les espaces urbanisés

D'un point de vue du bâti, un traitement a pu être réalisé grâce à un système d'information géographique afin de différencier le tissu urbain composé de constructions isolées ou peu groupées du tissu urbain plus compact où les constructions sont d'avantage agglomérées.

Pour cela, des tampons de 50 mètres de rayon ont été créés autour du bâti existant en 2021 (source BD Topo). Puis, les secteurs constitués par ces tampons ont été différenciés selon deux critères : les zones de plus de 5 hectares et celles de moins de 5 hectares. Ainsi, les groupements dont la taille est supérieure à 5 hectares peuvent être considérés comme des secteurs urbains constitués. A l'inverse, ceux de moins de 5 hectares peuvent être identifiés comme des secteurs bâtis isolés, voir du mitage d'espaces naturels.

Un second travail a été réalisé afin de délimiter, grâce aux orthophotos, les centres anciens des villages, constituant un tissu urbain particulier et facilement identifiable.

Ainsi, trois types de secteurs urbains peuvent être identifiés grâce à ces traitements :

- Les centres anciens très denses ;
- Les tissus urbains constitués ;
- Les constructions ou groupes de constructions isolées.

Ce traitement de base peut faire l'objet de précisions par la suite, afin d'identifier de façon plus fidèle les typologies de morphologies urbaines présentes sur le territoire.

Ainsi, de façon plus précise, on peut retrouver au sein du Pays de Fayence :

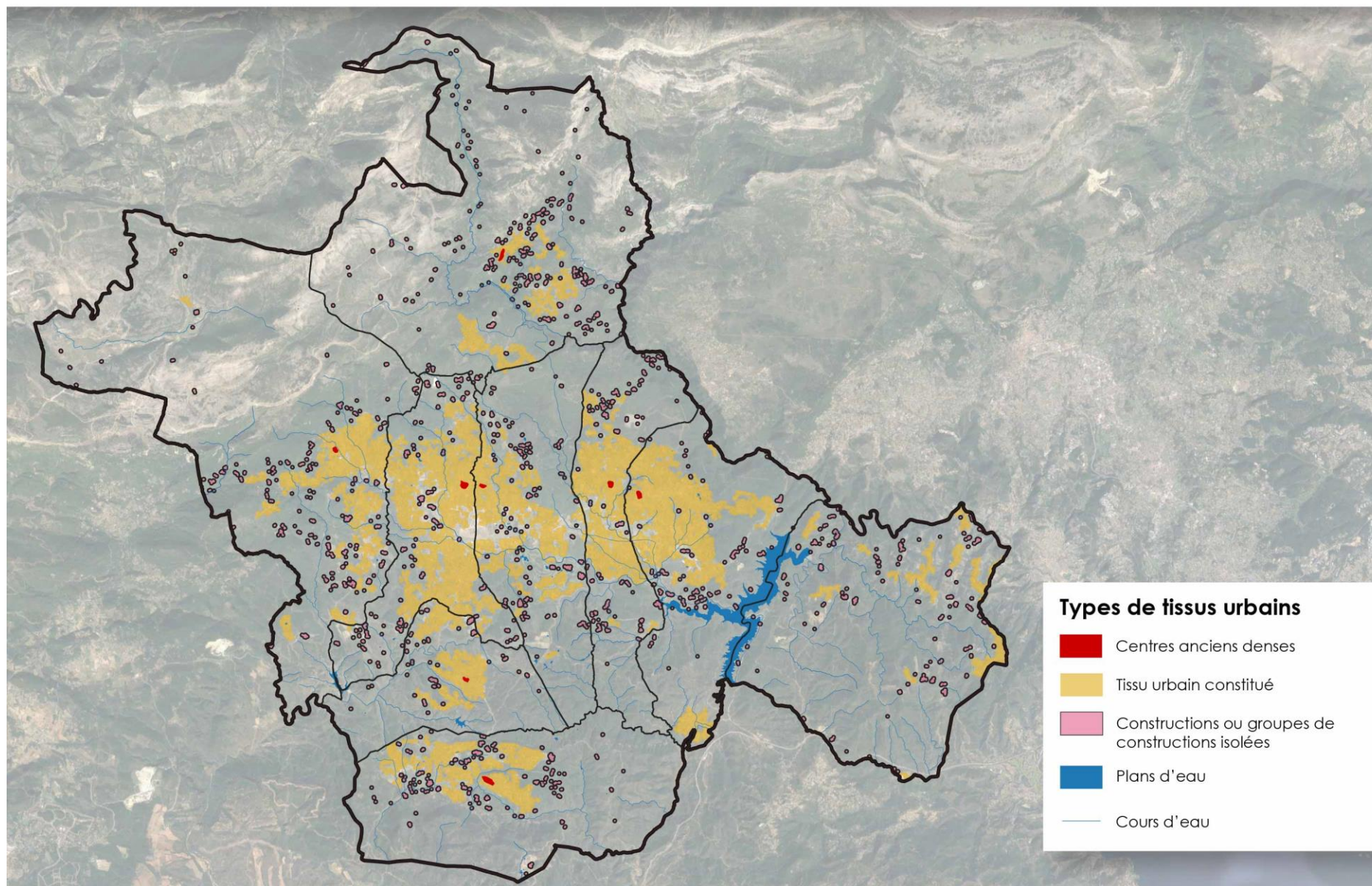
- Des cœurs de villages anciens,
- Des zones pavillonnaires et lotissements,
- Des hameaux constitués,
- Des collectifs de petite taille,
- Des constructions groupées consommatrices de grands espaces,
- Un tissu urbain libre et très diffus.

Au-delà de ces tissus urbains à vocation d'habitat, on peut retrouver des zones d'activités, notamment le long de la RD 562, ainsi que des secteurs dédiés aux activités et équipements publics.

Ainsi, la **morphologie urbaine du Pays de Fayence est complexe et résulte d'une agglomération de différents tissus urbains dont l'implantation diffère en fonction des années de construction.**

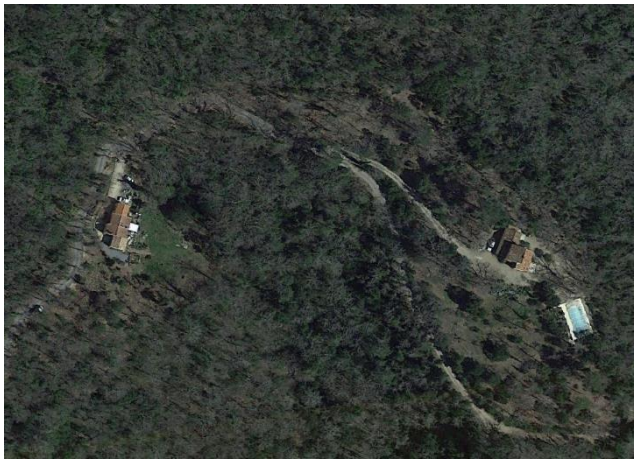
Typologies de tissu urbain sur le Pays de Fayence

Echelle : 180 000 / Source : BD Topo 2021



Type d'urbanisation	Architecture	Exemple	Photographie vue du ciel	Densité estimée	Fréquence
Centre des villages anciens	Maison de villages typiques de l'arrière-pays varois R+2 à R+4 	Village de Mons		Environ 100 bâtiments par hectare	8 centres anciens sont identifiés (la commune de Tanneron ne possédant pas de tissu urbain de ce type)
Zones pavillonnaires et lotissements	Pavillon individuel implanté sur des terrains arborés, souvent agrémentés d'une piscine R0 à R+1 	Le Serre Chevalier, Tourettes		Environ 6 bâtiments par hectare	Ce mode d'urbanisation est très fréquent sur le territoire. Il s'organise à proximité des centres anciens, des zones d'activités et des axes routiers principaux.

Hameaux constitués	Maisons individuelles de différents styles R0 à R+1 	Belluny, Tanneron		Environ 8 bâtiments par hectare	Ces hameaux sont souvent constitués d'anciennes constructions implantées depuis plusieurs dizaines d'années pour des raisons stratégiques (routes, crêtes, cours d'eau) et auxquelles se sont peu à peu greffés de nouveaux bâtiments. On en trouve peu, principalement localisés au sein des espaces naturels.
Collectifs de petites tailles	Petits immeubles mitoyens dans le style provençal R+3 environ 	Chemin de la Garelle, Fayence		Environ 14 bâtiments par hectare, avec une densité de logements bien supérieure	Ce type d'urbanisation reste assez rare sur le territoire du Pays de Fayence. On les retrouve à proximité des secteurs dynamiques centraux.

Constructions plus ou moins groupées, consommatrices de grands espaces	Maisons individuelles implantées dans des espaces boisés, peu perceptibles depuis la route, souvent agrémentés d'une piscine R0 à R+1 	Le Roche Taillée, Fayence		Environ 2 bâtiments par hectare	<i>Ces types de tissus sont très présents sur le territoire. En retrait des centres urbains, ils sont localisés au cœur d'espaces naturels.</i>
Tissu urbain libre et très diffus	Maisons individuelles isolées, difficilement accessibles et entourées d'espaces naturels souvent boisés.	Piste de la Culasse, Bagnols-en-Forêt		Moins d'un bâtiment par hectare	<i>Ce type d'urbanisation ponctuel est assez fréquent sur le Pays de Fayence. Ce mitage a lieu à proximité d'axes routiers secondaires, voire de pistes.</i>

Zones d'activités et équipements	Zone d'activités Vincent, Montauroux		Entre 1 et 4 bâtiments par hectare, fonction de la taille de ces derniers	<i>Les zones d'activités sont nombreuses sur le territoire. Leurs particularités seront détaillées dans un chapitre dédié.</i>
---	--------------------------------------	---	---	--

L'analyse menée ici permet de démontrer la **forte proportion de constructions individuelles à usage d'habitation**. En effet, les collectifs sont très peu nombreux, ce qui **peut poser des problèmes concernant l'accession à la propriété** des ménages les plus modestes ou des primo-accédant, qui ne peuvent prétendre à l'achat d'une villa.

Ces maisons individuelles, et notamment les constructions les moins groupées, **posent aussi problème d'un point de vue de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**. En effet, leur implantation au cœur de ces espaces, visant à rechercher une forme de tranquillité et des vues plus agréables, contribue à miter les secteurs préservés. De plus, elles **exposent davantage les populations au risque incendie** puisque les villas sont entourées d'espaces boisés, augmentant de fait les nécessités de moyens de protection.

Enfin, ce modèle pose question concernant l'entretien des larges parcelles de jardins privatifs, souvent agrémentés de pelouse ou de plantation d'ornement. Cette problématique, liée à celle du remplissage et de l'entretien des piscines individuelles, contribue à **renforcer les tensions déjà existantes sur la ressource en eau**.

Une véritable réflexion devra alors être menée, au sein du PAS et du DOO, afin d'anticiper les possibles mutations des tissus urbains dans un objectif de **maintien de la qualité de vie mais aussi de durabilité dans le temps du modèle**.

3.7.3. Les espaces de plaines

Les **paysages de plaines sont présents sur le Pays de Fayence**. Originellement utilisés à des fins agricoles, ces espaces ont logiquement été utilisés afin d'installer les axes de communication mais aussi les activités nécessitant de larges emprises au relief limité, telles que les zones d'activité. L'urbanisation, qui s'est d'abord

effectuée à proximité immédiate des centres anciens, s'est par la suite étendue sur ces plaines, où les implantations de bâtiments étaient plus simples et où les routes étaient plus facilement accessibles.

Ainsi, la plaine agricole est peu à peu grignotée par les nouvelles constructions, dégradant de fait les paysages existants mais restreignant aussi le potentiel agricole du territoire.

En effet, au-delà de sa richesse concernant les ressources agricoles, la plaine revêt un intérêt certain concernant la qualité paysagère du Pays de Fayence. Les vues sont nombreuses depuis les différents versant et les villages perchés, nécessitant une attention particulière lors de l'aménagement de ces secteurs.

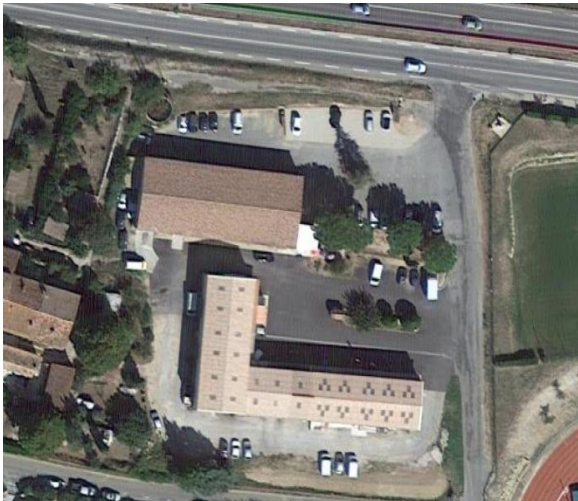
Le maintien de cette qualité paysagère mais aussi de la richesse agricole propre au Pays de Fayence dépendra donc de la réglementation concernant les formes d'urbanisation autorisées au sein des zones urbaines (et leur traitement esthétique notamment), **mais aussi du soutien donné à la filière agricole** afin de lutter contre la dépréciation du foncier sur ces terres.

3.7.4. Les zones d'activités

Les zones d'activités présentes sur le territoire de la Communauté de Communes sont au nombre de quatorze. Elles sont principalement localisées sur les communes de Montauroux, Tourrettes et Callian.

Zone d'activité	Photographie aérienne	Photographie	Description
ZA La Bégude – Seillans			- Petite zone d'activités au sud du centre, - Activités variées (artisanales, matériaux, garage) - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles et d'espaces naturels boisés.
ZA des Quatre Chemins de Saint-Paul – Fayence			- Petite zone d'activité en milieu urbain, - Activités de transports, - Le long de la RD4, - A proximité d'espaces urbains à usage d'habitation.

ZA Cambarras – Tourrettes			- Zone d'activités de taille moyenne, - Activités diverses (construction, garages, ameublement), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles principalement.
ZA La Lombardie - Tourrettes			- Zone d'activités de taille importante, - Activités diverses (automobile, bâtiments, logistique), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles et naturels boisés.

ZA Les Terrassonnes - Tourettes			- Petite zone d'activités, - Activités diverses (garage, matériel électrique, piscines, restauration), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces à usage d'habitation.
ZA Les Mercuriales – Tourrettes			- Zone d'activités de taille importante, - Activités diverses, principalement basées autour du commerce et du service. - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces résidentiels et d'espaces agricoles.

ZA Les Muriers – Callian			- Zone d'activités de petite taille, - Activités diverses (restauration, automobile, commerce), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces principalement agricoles.
ZA La Grande Vigne – Callian			- Zone d'activités de taille moyenne, - Activités diverses (automobiles, bâtiments, restauration), - Des deux côtés de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles.

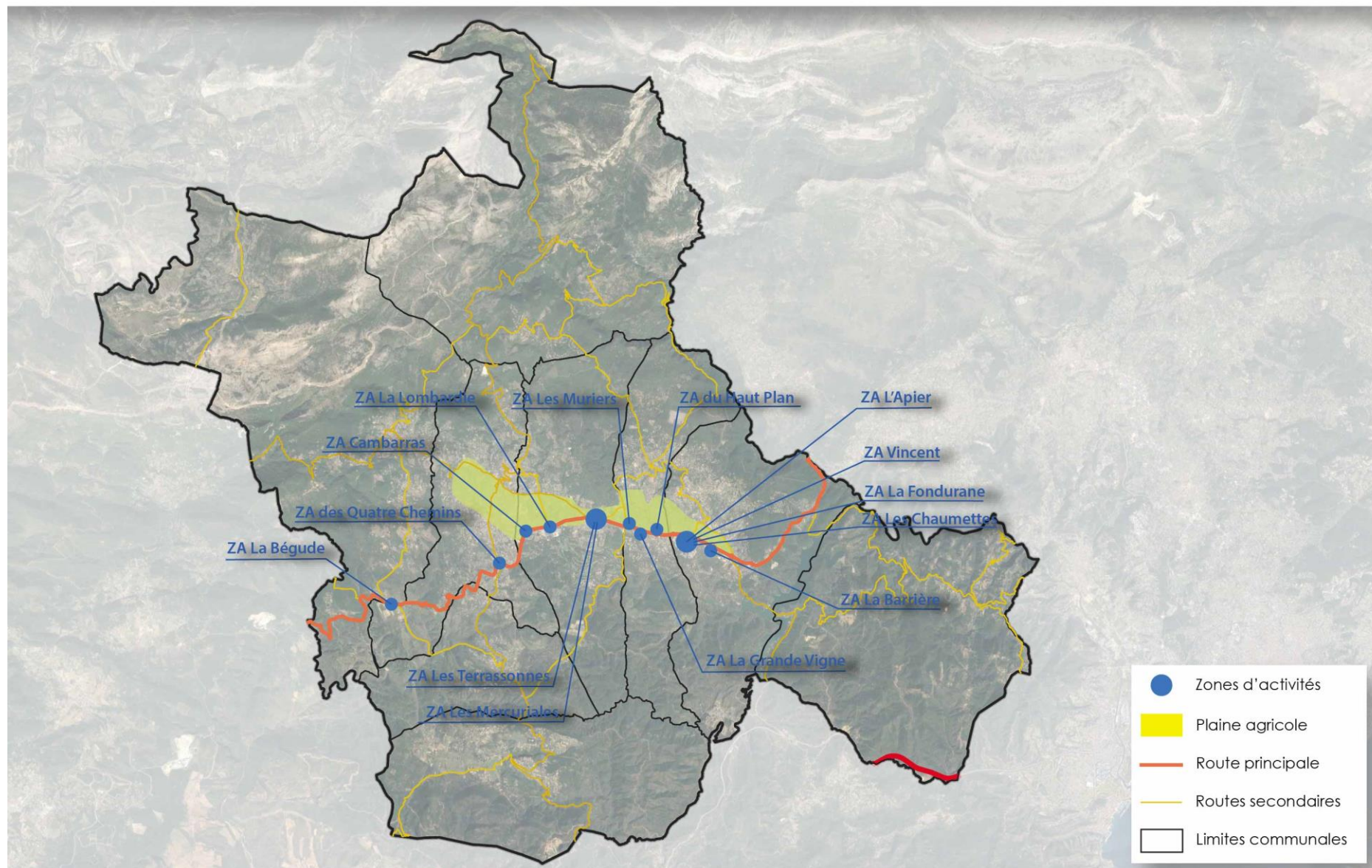
ZA du Haut Plan – Callian			- Zone d'activités de taille importante, - Activités diverses (restauration, commerces, automobile), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles.
ZA Vincent – Montauroux			- Zone d'activités de taille importante, - Activités diverses (restauration, commerces), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces agricoles.

ZA L'Apier – Montauroux			- Zone d'activités de taille moyenne, - Activités diverses (construction, matériaux, automobile), - En retrait de la RD 562, - A proximité d'espaces naturels et d'autres zones d'activités.
ZA Fondurane - Montauroux			- Zone d'activités de taille moyenne, - Activités diverses (restauration, automobile), - En retrait de la RD 562, - A proximité d'espaces naturels boisés.

ZA Les Chaumettes - Montauroux			- Zone d'activités de petite taille, - Activités diverses (restauration, commerces, automobile), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces résidentiels et d'autres zones d'activités.
ZA La Barrière - Montauroux			- Zone d'activités de taille moyenne, - Activités diverses (restauration, commerces), - Le long de la RD 562, - A proximité d'espaces naturels boisés.

Localisation des zones d'activités

Echelle 250 000 - Source : BD Topo 2021



Les quatorze zones d'activités présentes sur le territoire de la Communauté de Communes sont importantes car **vecteur d'un dynamisme économique certain pour le Pays de Fayence**.

Il convient cependant de souligner, d'un point de vue de morphologie urbaine, l'impact possible de ces secteurs.

En effet, les zones d'activités peuvent dégrader le paysage et les formes urbaines en place. Cet impact peut être d'autant plus fort que ces zones sont situées le long d'un axe routier principal et souvent positionnées en entrée de ville. Ainsi, **leur intégration dans le paysage se doit d'être soignée**. La Communauté de Communes s'investit en ce sens, grâce à l'installation de panneaux unifiés sur l'ensemble du territoire, annonçant la dénomination de la zone d'activités ainsi que les commerces qui le composent.

Au-delà de l'impact paysager, les zones d'activités sont localisées, pour la majeure partie, à proximité d'espaces agricoles, sur la plaine. Leur agrandissement nécessiterait donc obligatoirement une consommation de ce foncier dédié à l'agriculture, limitant la ressource du Pays de Fayence dans ce domaine. Un encadrement de ces possibles extensions est donc à prévoir, afin **d'assurer la cohabitation entre zones d'activités, espaces résidentiels et terres agricoles sur la plaine**.

Leur potentiel agrandissement pourrait aussi se répercuter sur les problématiques de déplacements liés à l'étalement urbain et à la concentration des activités sur la plaine. Ce sujet appelle donc à l'établissement d'une stratégie précise sur le sujet.

- **Un tissu urbain plus dense sur la zone de plaine au centre du territoire, avec concentration des bâtiments et des activités,**
- **Une présence de centres urbains denses, constitués par les vieux villages, d'espaces urbains constitués plus ou moins denses et de constructions ou groupes de constructions isolés.**
- **Un espace de plaine central qui regroupe les zones agricoles ainsi que les zones d'activités et induit une nécessité de vigilance accrue concernant leur possible développement. La requalification de ces zones devra alors être prioritaire avant d'envisager de nouveaux aménagements**

3.8. Le patrimoine historique et culturel

3.8.1. Le patrimoine inscrit ou classé

3.8.1.1. Protection des monuments et des sites

Le patrimoine peut être préservé par la mise en places de protections réglementaires. Ces **protections peuvent concerner, de façon très ciblée, des monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables**. Elles s'appliquent alors à un ou des bâtiments précis, identifiés de façon détaillée. La réglementation associée à leur protection est édictée aux articles L. 611-1 à L. 650-3 du Code du Patrimoine.

Les protections peuvent aussi concerner de façon plus large les sites, entendus comme des espaces naturels ou bâtis de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Ainsi, il est possible de protéger différents types de patrimoine (massifs forestier, villages, trait de côte...). La réglementation associée à leur protection est édictée aux articles L. 341-1 à L.341-5-2 du Code de l'Environnement.

3.8.1.2. Inscription et classement

D'après le ministère de la culture, un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

La procédure peut être à l'initiative des services de l'État (DREAL, UDAP), de collectivités, d'associations, de particuliers... L'inscription est prononcée par arrêté du Ministre en charge des sites. En site

inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, de la DRAC (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du département concerné), de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

Cette distinction se retrouve concernant les monuments historiques. Ainsi, sont inscrits « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation » tandis que sont classés « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Depuis le 25 février 1943, un périmètre de 500 m autour de tout monument historique est mis en place, afin de contrôler les travaux effectués.

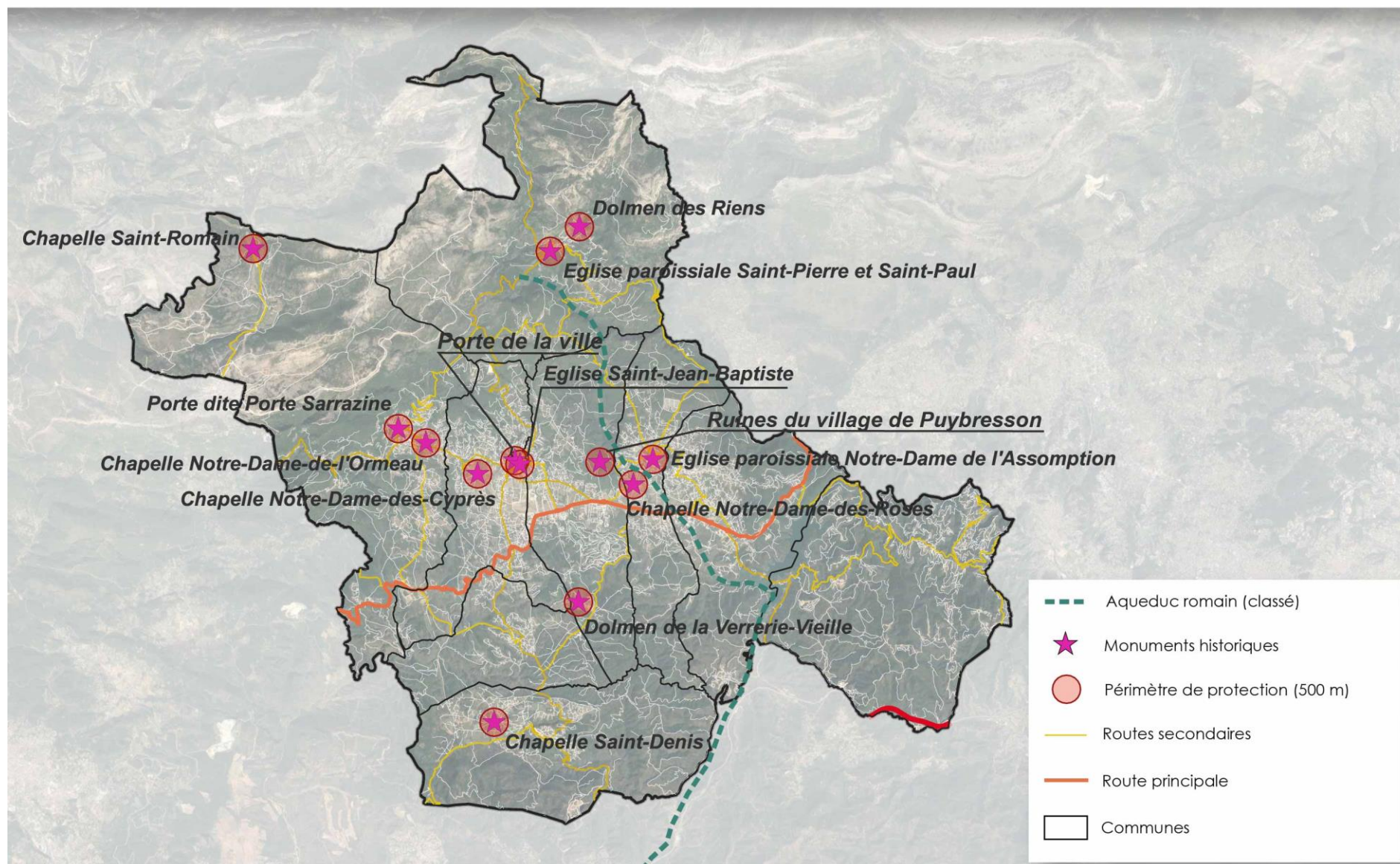
Depuis la loi du 13 décembre 2000 - SRU, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques et patrimoniales, sur proposition de l'ABF, après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU.

3.8.1.3. Les monuments historiques au sein de la CCPF

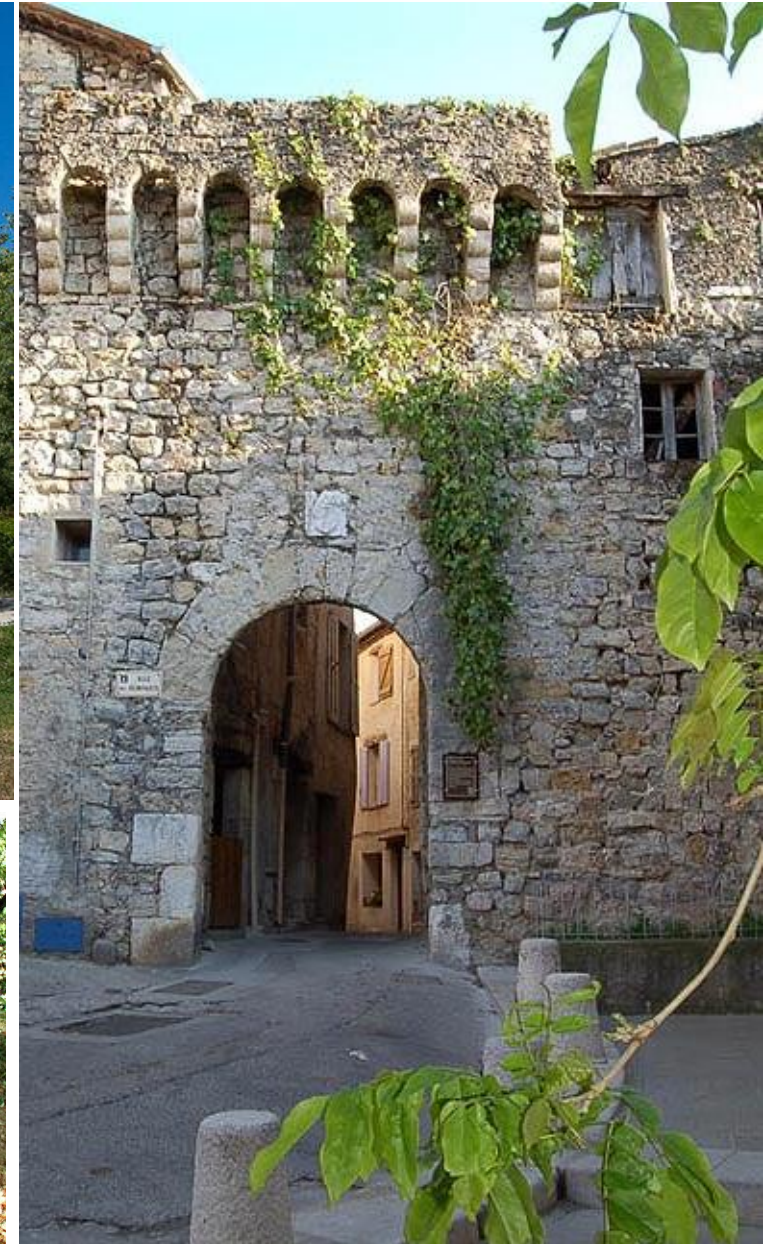
Communes	Monuments	Type de protection	Date
Seillans	Chapelle Notre Dame de l'Ormeau	Inscrit	16/10/1930
	Chapelle Saint Romain	Inscrit	26/01/1978
	Porte Sarrasine	Classé	31/05/1912
Fayence	Chapelle Notre Dame des Cyprés	Inscrit	23/01/1968
	Église Saint Jean Baptiste	Inscrit	01/08/1967
	Porte de la ville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

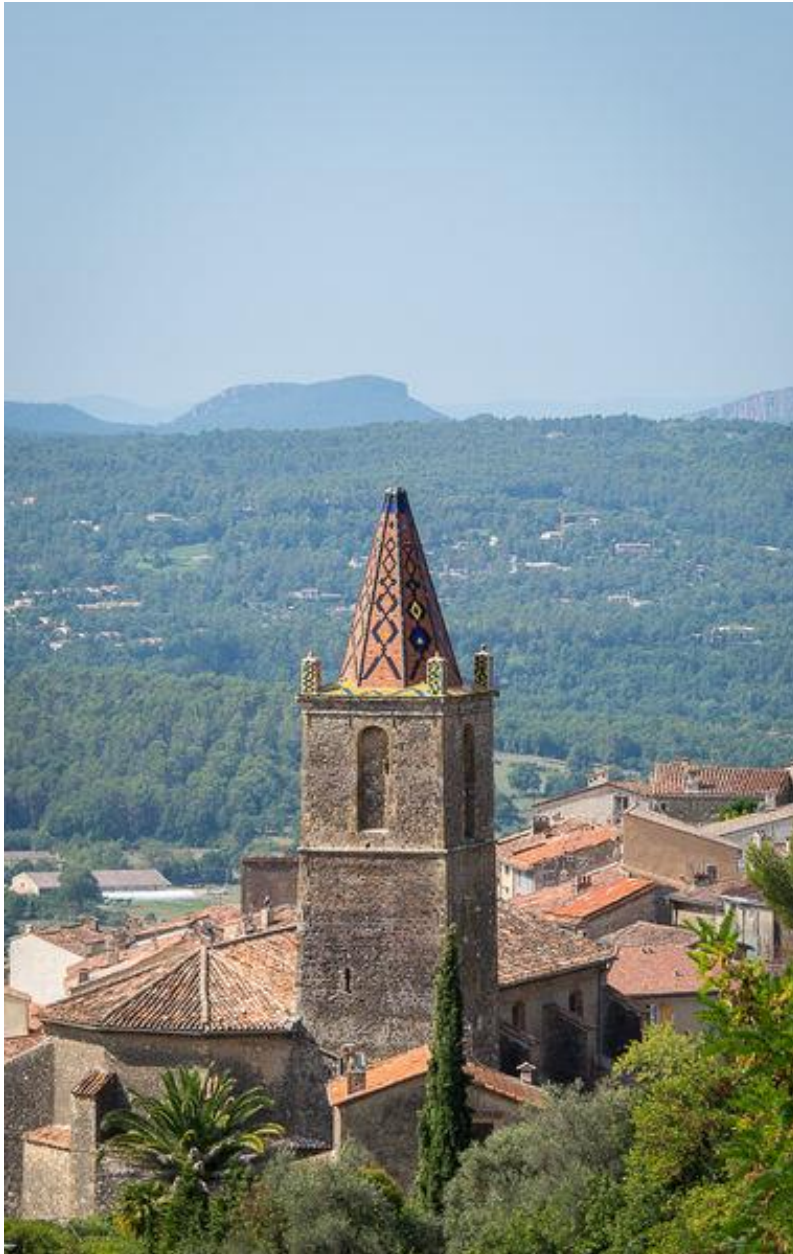
Monuments historiques sur le Pays de Fayence

Echelle : 250 000 - Source : data.culture.gouv



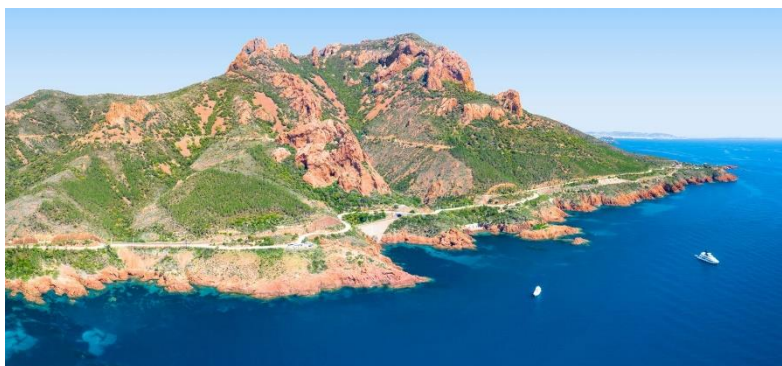






3.8.1.4. Les sites classés et inscrits au sein de la CCPF

Deux sites classés recoupent le territoire de la Communauté de Communes. Le premier se situe à l'extrémité sud de la commune de Tanneron. Il s'agit du massif de l'Estérel Oriental (93C00002), situé au sud de la Communauté de Communes, et qui englobe, sur une surface limitée d'environ 30 hectares, une partie du territoire de Tanneron, jusqu'à l'autoroute. Ce site, classé le 3 janvier 1996, est classé comme monument naturel.



Massif de l'Estérel, Site d'Estérel Côte d'Azur

Un second site classé, dont le périmètre est réduit, concerne les blocs de pierres attenants à la porte Sarrasine à Seillans (93C83038). Ce site, classé depuis le 11 mars 1963, est considéré comme un monument naturel.

A proximité de la Communauté de Communes, on retrouve le site classé des Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts (93C06046), localisé 6,3 km à l'Est de Mons. On retrouve aussi, 2,3 km plus au nord, le village de Bargème (93C83039).



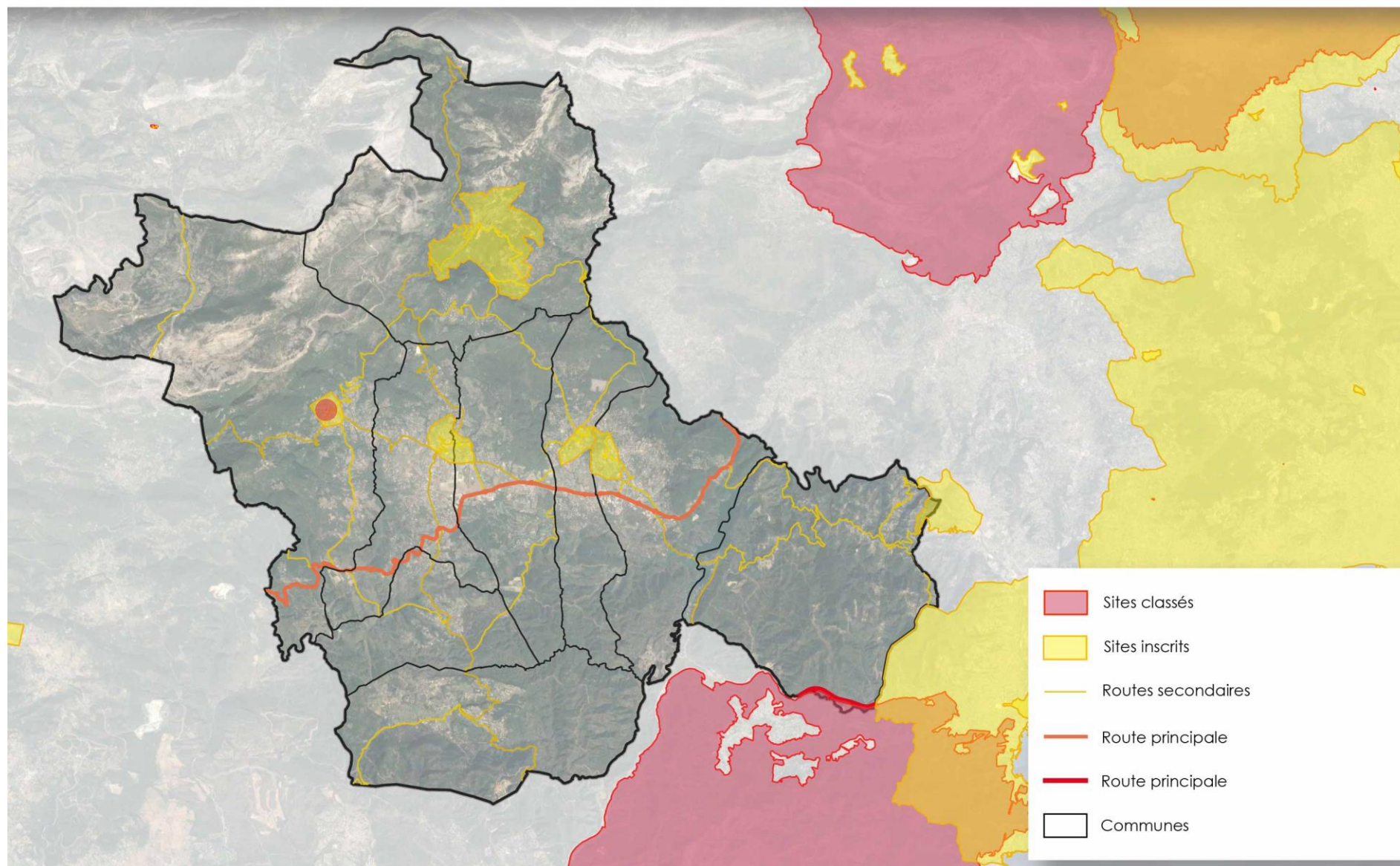
Blocs de pierre attenants à la Porte Sarrasine

On retrouve aussi **plusieurs sites inscrits, répertoriés sur l'ensemble de la Communauté de Communes**. Ils sont au nombre de six, et concernent la protection des vieux villages et de leurs abords, caractéristiques de l'arrière-pays varois et constituant un patrimoine à préserver. Seuls les villages de Saint-Paul-en-Forêt et de Bagnols-en-Forêt ne sont pas concernés par ces inscriptions.

Commune	Site inscrit	Date d'inscription
Mons	Village de Mons et ses abords	01/08/1974
Seillans	Village de Seillans et ses abords	26/09/1967
Fayence et Tourrettes	Ensemble formé par les villages de Fayence et de Tourrettes	10/05/19673
Callian	Village de Callian et ses abords	26/09/1967
Montauroux	Village de Montauroux et ses abords	26/09/1967
Tanneron (extrémité Est)	Village d'Auribeau-sur-Siagne et ses abords	18/09/1973

Sites classés et inscrits sur le Pays de Fayence

Echelle : 250 000 - Source : DREAL PACA





3.8.2. Le patrimoine vernaculaire

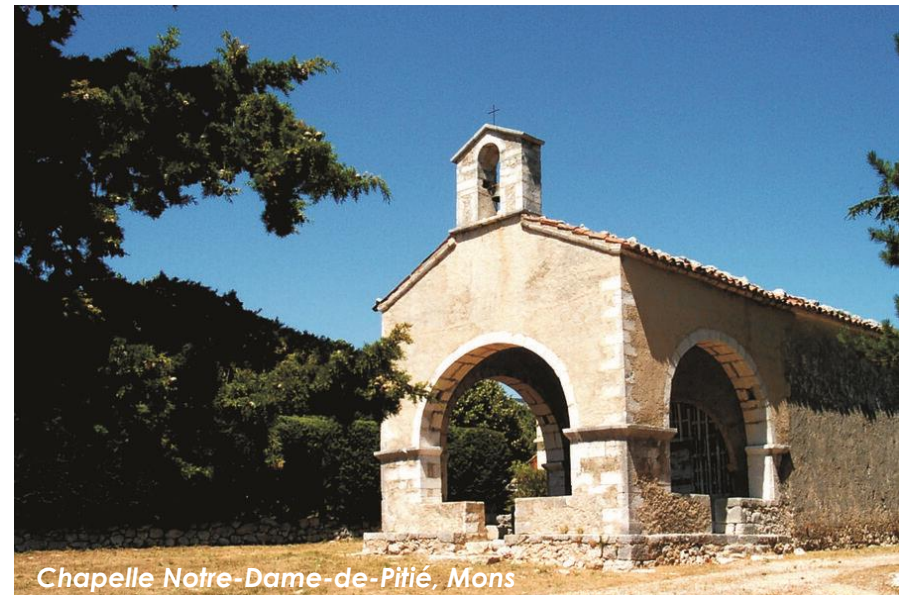
Au-delà du patrimoine identifié réglementairement et bénéficiant de mesures de protection propres, il existe sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de **nombreux éléments de patrimoine qui représentent la richesse et l'histoire du Pays de Fayence.**

Ces éléments, souvent architecturaux, sont **localisés pour la plupart dans les centres anciens, et sont témoins du mode de vie provençal traditionnel d'autrefois** (lavoirs, fours, dolmens, fontaines...). Certains de ces éléments sont aussi **liés au patrimoine architectural religieux** (églises, chapelles, oratoires, calvaires).

Il représente à la fois un vecteur d'attractivité pour les visiteurs, qui recherchent l'authenticité des villages varois, mais aussi une richesse historique qu'il convient de préserver.

Etablir un inventaire précis de ces éléments de patrimoine vernaculaire semble difficile étant donné leurs particularités propres. Il convient cependant d'adopter des stratégies individuelles d'identification lors des possibles opérations d'aménagement afin de les préserver en fonction de leur intérêt patrimonial.

Un recensement non exhaustif permet de mettre en évidence certains monuments illustrés ci-contre et ci-dessous.



Chapelle Notre-Dame-de-Pitié, Mons



Fontaine de la Siagnole,
Bagnols-en-Forêt



Fontaine « la plus louancho
fouan », Mons



3.8.3. Le patrimoine archéologique

Le Code du Patrimoine permet d'établir, commune par commune, des **zones dites de « présomption de prescription archéologique**. Ainsi, ces zones sont **délimitées par une compilation de plusieurs données issues de la carte archéologique**, puis les périmètres et dispositions particulières sont précisées au sein d'un arrêté préfectoral.

Dans ces zones de présomption de prescription archéologique, le préfet de région doit être saisi dans le cadre :

- 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"*.

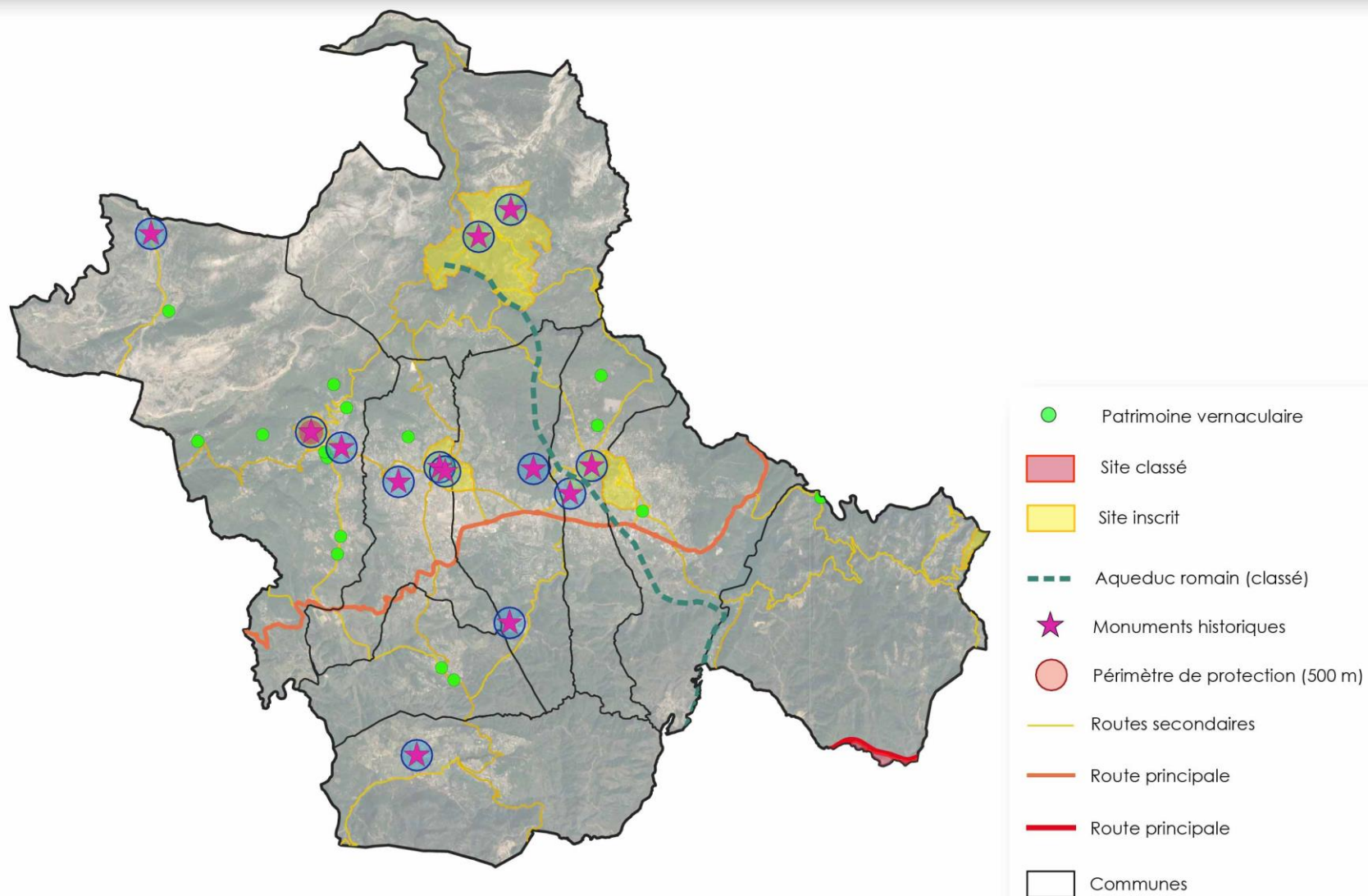
La Communauté de Communes du Pays de Fayence regroupe 5 zones de ce type sur son territoire :

- Fayence (arrêté du 29 avril 2005),
- Bagnols-en-Forêt (arrêté du 12 juillet 2011),
- Callian (arrêté du 29 avril 2005),
- Montauroux (arrêté du 29 avril 2005),
- Mons (arrêté du 4 février 2010).

- **Plusieurs monuments historiques répartis sur le territoire, nécessitant une mise en valeur mais aussi une protection accrue,**
- **Plusieurs sites inscrits correspondant aux vieux villages, marqueurs de l'identité provençale,**
- **L'existence d'un patrimoine vernaculaire riche, témoin de l'histoire de la Communauté de Communes,**
- **Des enjeux archéologiques à prendre en compte.**

Patrimoine du le Pays de Fayence

Echelle : 250 000 - Source : data.culture.gouv, DREAL PACA



3.9. La consommation foncière passée

3.9.1. L'occupation du sol

L'analyse de la consommation foncière peut s'effectuer grâce au **croisement de différentes bases de données d'occupation du sol**. Ces bases de données sont utiles pour dégager une tendance générale d'évolution et identifier les espaces en tension. Cependant, étant données leurs dates de parution et le manque de données récentes dû à la durée de traitements des informations, elles ne peuvent, à elles seules, permettre d'établir un état des lieux fidèle de la consommation d'espaces passée.

Ici, les études ont porté sur la comparaison entre les occupations du sol en 2014 et 2006 et les occupations du sol en 2019 (BD OccSol), ces bases de données étant facilement mobilisables conjointement du fait des champs identiques utilisés pour déterminer l'occupation du sol sur chacun des espaces.

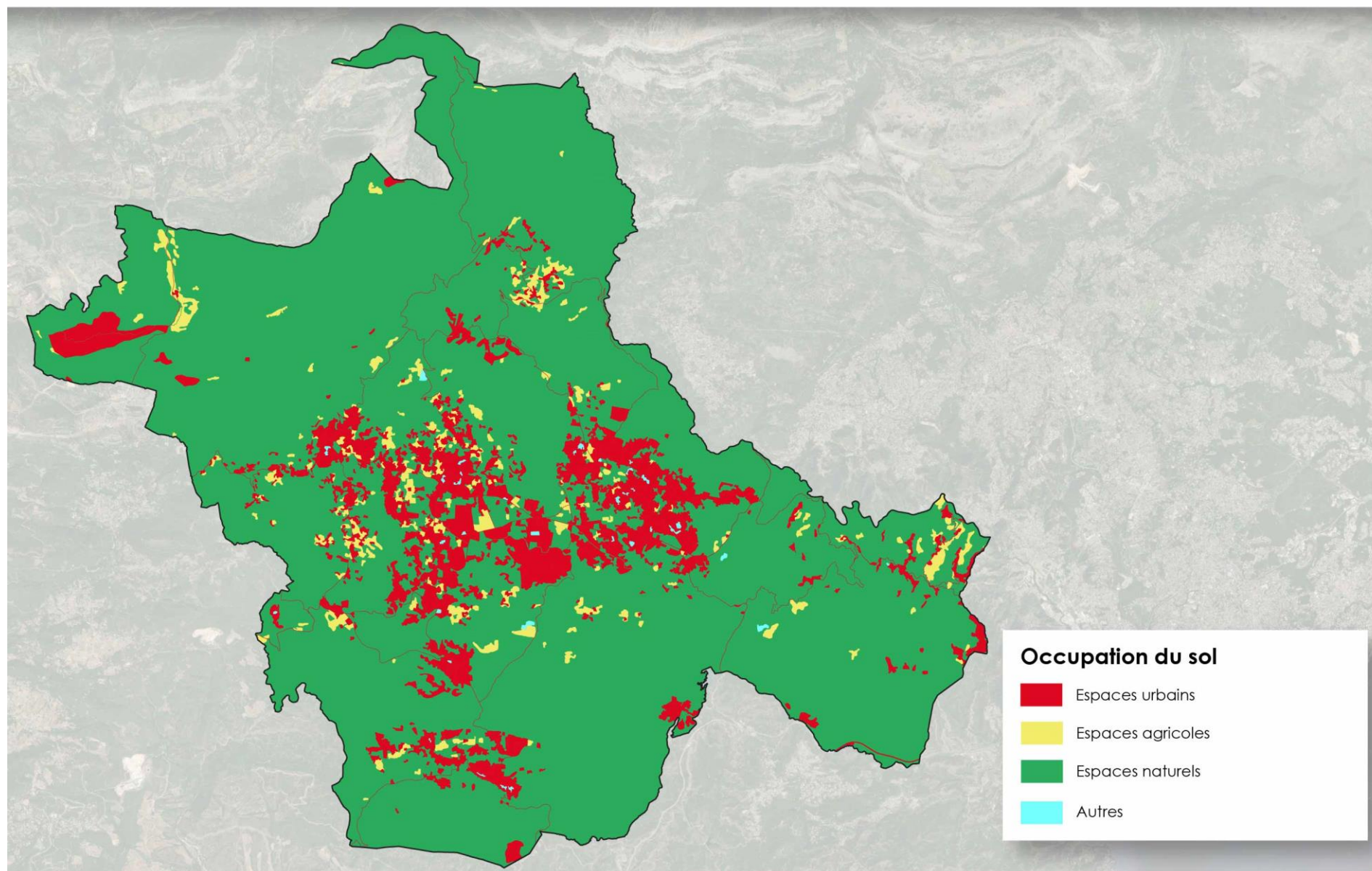
Le croisement de ces bases de données en format SIG ont permis de quantifier l'espace consommé durant ces années, mais aussi de localiser les nouvelles poches d'urbanisation. Ce travail permettra également d'identifier les secteurs porteurs d'enjeux particuliers, soit en termes de structuration de l'urbanisation, soit du point de vue de la protection de milieux sensibles.

Pour ce faire, et d'un point de vue plus technique, les champs contenus dans chacune des couches ont été regroupés afin de constituer 4 ensembles généraux, plus simples à comparer par la suite, qui sont décrits dans le tableau ci-après.

Espaces urbains
Aéroports
Décharges
Equipements sportifs de loisirs
Espaces de bâti diffus et autres bâtis
Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
Tissu urbain continu
Tissu urbain discontinu
Zone d'activité et d'équipements
Espaces agricoles
Arboriculture
Oliveraies
Pelouse et pâturages naturels
Terres arables
Vignobles
Zones à forte densité de serres
Territoires principalement occupés par l'agriculture avec présence de végétation (item disponible uniquement dans la BD OccSol de 2019)
PAPAM (item disponible uniquement dans la BD OccSol de 2019)
Espaces naturels
Autres zones humides intérieures
Cours et voies d'eau
Forêt et végétation arbustive en mutation
Forêts de conifères
Forêts mélangées
Forêts de feuillus
Landes et broussailles
Maquis et garrigues
Plans d'eau
Prairies
Roches et sols nus
Végétation clairsemée
Autres
Extraction de matériaux
Chantiers (item disponible uniquement dans la BD OccSol de 2019)
Espaces ouverts urbains

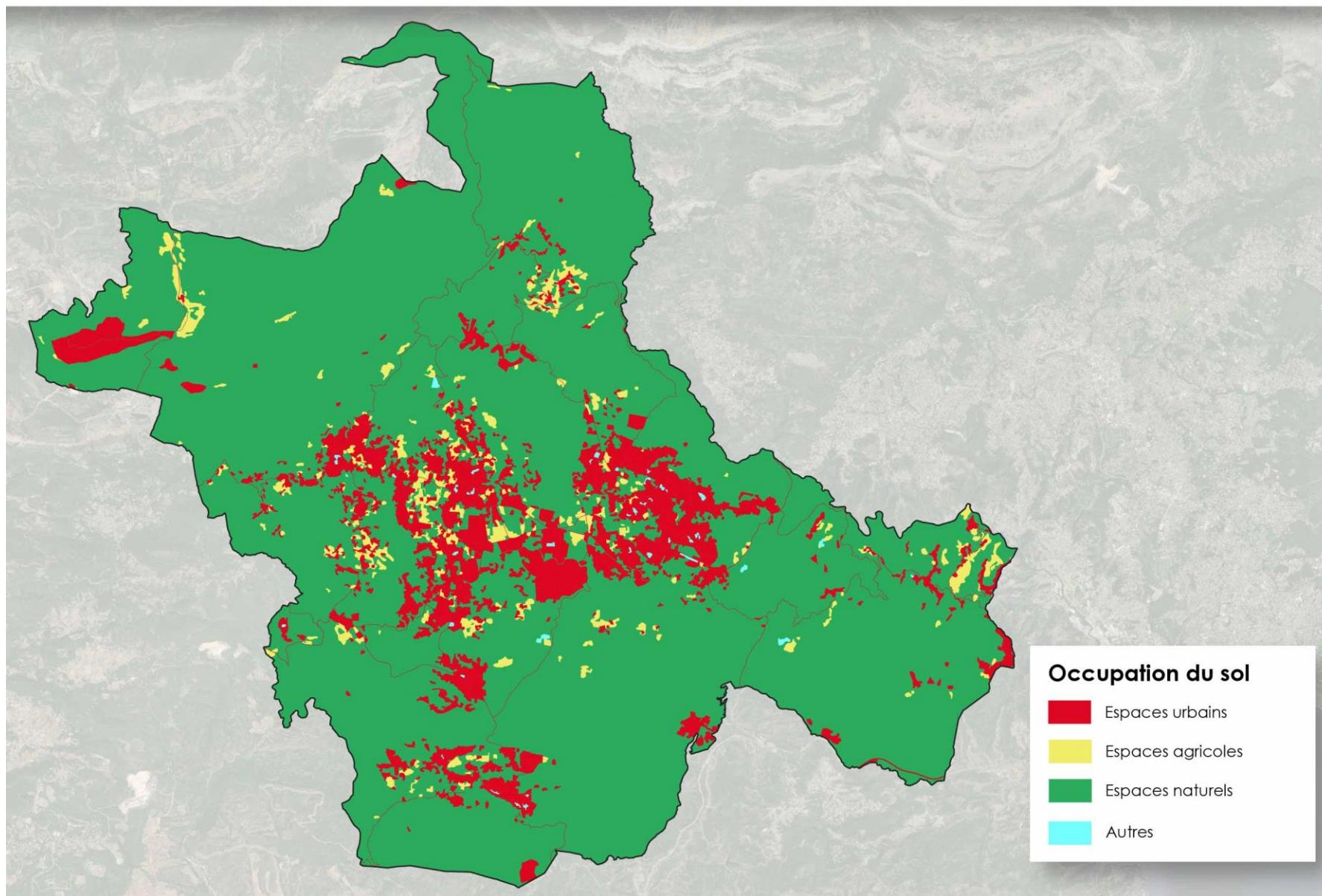
Occupation du sol simplifiée en 2014 sur la CCPF

Source : BD OccSol 2014



Occupation du sol simplifiée en 2019 sur la CCPF

Source : BD OccSol 2019



Un second traitement a permis d'identifier les espaces urbains présents au sein de la base de données OccSol de 2019 mais non présents sur celle de 2014, témoins par conséquent d'une urbanisation nouvelle effectuée au cours des 5 années.

Cette différence a aussi été effectuée concernant les espaces agricoles et naturels, le résultat étant moins fiable car l'identification différenciée des espaces agricoles et naturels n'est pas toujours fidèle à la réalité du territoire (des espaces classés naturels en 2014 puis agricoles en 2019 étaient en réalité déjà agricoles en 2014, mais n'avaient pas été différenciés du fait des moyens techniques moins développés). Ainsi, il est plus intéressant de fixer la comparaison sur les espaces urbains d'un côté et les espaces naturels et agricoles de l'autre, afin d'identifier les dynamiques de consommation de l'espace en œuvre.

Les traitements effectués ont amené aux résultats suivants :

	2014 (ha)	2019 (ha)	Différence (ha)
Espaces urbains	4640,56	4814,72	+ 174
Espaces agricoles	1181,32	1181,25	- 0,07
Espaces naturels	34893,62	34712,65	- 181
Autres	80,72	87,61	+ 6,9
dont Espaces ouverts urbains	58,10	55,91	- 2,18
dont Extraction matériaux	22,62	22,62	0
dont Chantiers	x	9,07	+ 9

Ainsi, d'après les résultats obtenus, les espaces urbains auraient été augmentés de 174 hectares en 5 années, soit environ 34,8 hectares annuels. Ce chiffre doit être compris comme relevant de la consommation d'espaces, et non comme de l'artificialisation (dont le calcul est bien plus précis et s'effectue de manière plus fine).

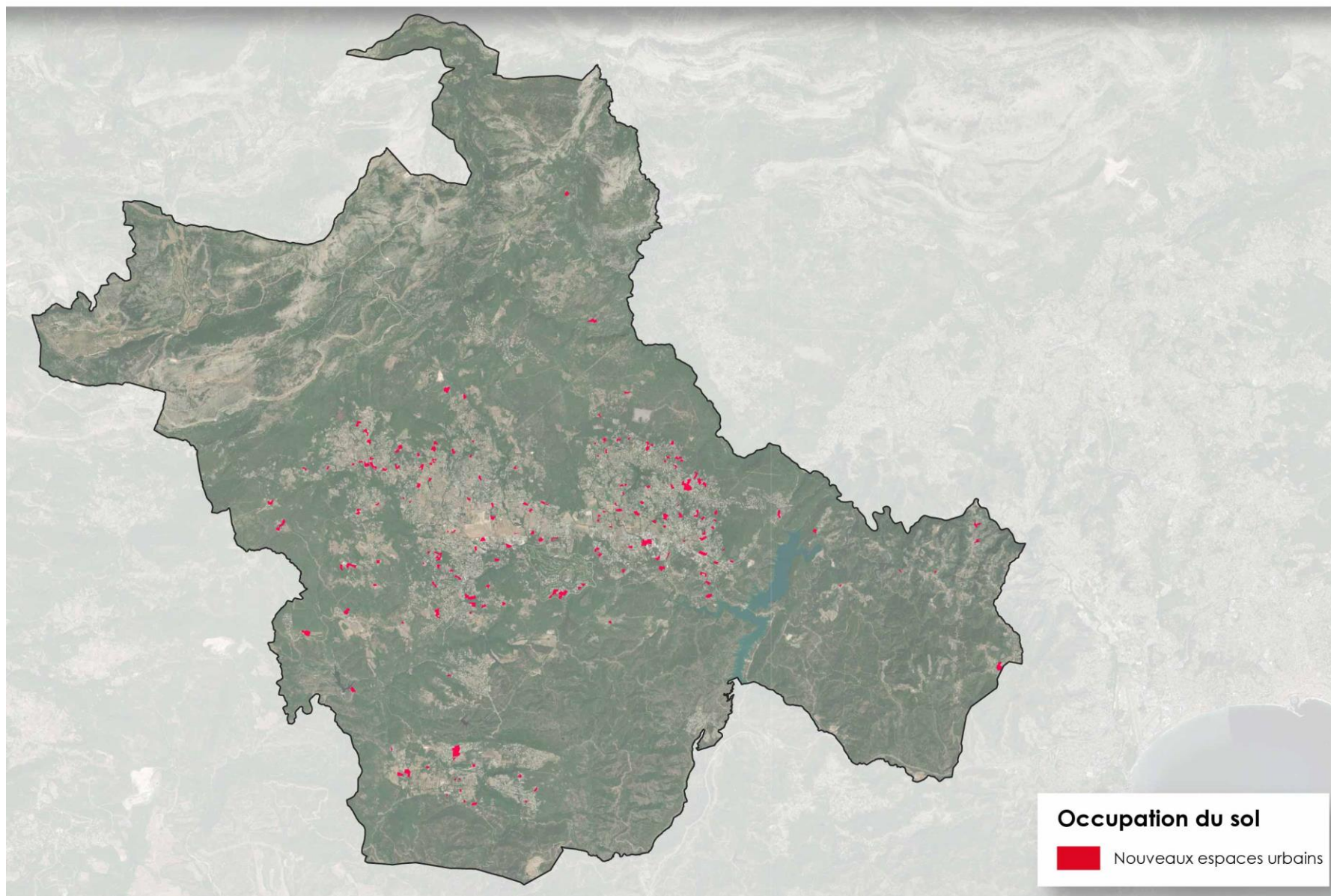
Ce résultat peut permettre d'engager un raisonnement partant du principe que les dynamiques observées entre 2014 et 2019 se poursuivront pendant les cinq prochaines années, envisageant une consommation de 174 hectares d'espaces agricoles et naturels d'ici 2024.

On observe cependant des tendances localisées. Ainsi, la plupart des espaces nouvellement consommés entre 2014 et 2019 sont principalement répartis au sein du tissu bâti de Fayence, Tourrettes, Callian et Montauroux. En effet, ces espaces sont les plus dynamiques et sont, de plus, traversés par la RD562, ce qui renforce d'autant plus l'attractivité.

La plupart des espaces consommés étaient d'anciennes terres agricoles ou friches, ce qui est confirmé par vérification sur photo aérienne de 2014. Ainsi, l'enjeu pour les années futures semble se fixer sur la préservation prioritaire de ces terres agricoles proches des zones urbaines, en fonction de leurs qualités et de leurs usages.

Nouvelle urbanisation entre 2014 et 2019

Source : BD OccSol 2014 et BD OccSol 2019



Cette première analyse sur les dernières années (2014-2019) peut être complétée par la prise en compte des années précédentes, grâce à la base de données OccSol datant de 2006 et rendue disponible par le CRIGE PACA.

Ainsi, les mêmes traitements peuvent être appliqués à cette couche, permettant de dégager l'emprise des espaces urbains, agricoles et naturels de la même façon que pour les deux versions plus récentes. Les surfaces obtenues peuvent alors être comparées à la fois à l'occupation du sol en 2014, mais aussi à l'occupation du sol en 2019, donnant une vision globale de la quantité et du rythme de consommation des espaces naturels et agricoles.

Les résultats obtenus par ces traitements sont résumés dans le tableau suivant :

	2006 (ha)	2014 (ha)	2019 (ha)	Différence 2014 - 2019 (ha)	Différence 2006 - 2019 (ha)
Espaces urbains	4511,44	4640,56	4814,72	+ 174	+ 303,2
Espaces agricoles	1098,50	1181,32	1181,25	- 0,07	+ 82,8
Espaces naturels	35068,48	34893,62	34712,67	- 181	- 355,8
Autres	117,80	80,72	87,61	+ 6,9	- 30,2
dont Espaces ouverts urbains	53,95	58,10	55,91	- 2,18	+ 1,9
dont Extraction matériaux	63,85	22,62	22,62	0	- 41,2
-dont Chantiers	x	x	9,0765	+ 9	+ 9

Ainsi, si l'on se réfère aux chiffres avancés dans ce tableau, près de 300 hectares ont été consommés et nouvellement urbanisés entre 2006 et 2019, soit un rythme moyen de 23,3 hectares par an. Si l'on rapporte de la même façon la quantité d'espaces consommés entre 2014 et 2019, on obtient une consommation annuelle moyenne de plus de 34 hectares, signifiant une accélération de cette consommation et une pression croissante sur les ressources.

Ainsi, si l'on tente d'estimer au mieux la consommation d'espace passée entre 2009 et 2019 (dix dernières années pour lesquelles des données sont disponibles), le calcul suivant peut-être mis en place :

Consommation 2009 - 2019

Consommation 2009 - 2014 + Consommation 2014 - 2019

À estimer :

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{consommation 2006-2014}}{8 \text{ (années)}} \times 6 \\
 &= \frac{129 \text{ ha}}{8} \times 6 \\
 &= 16,14 \text{ ha} \times 6 \\
 &= 96,84 \text{ ha}
 \end{aligned}$$

= 174 hectares

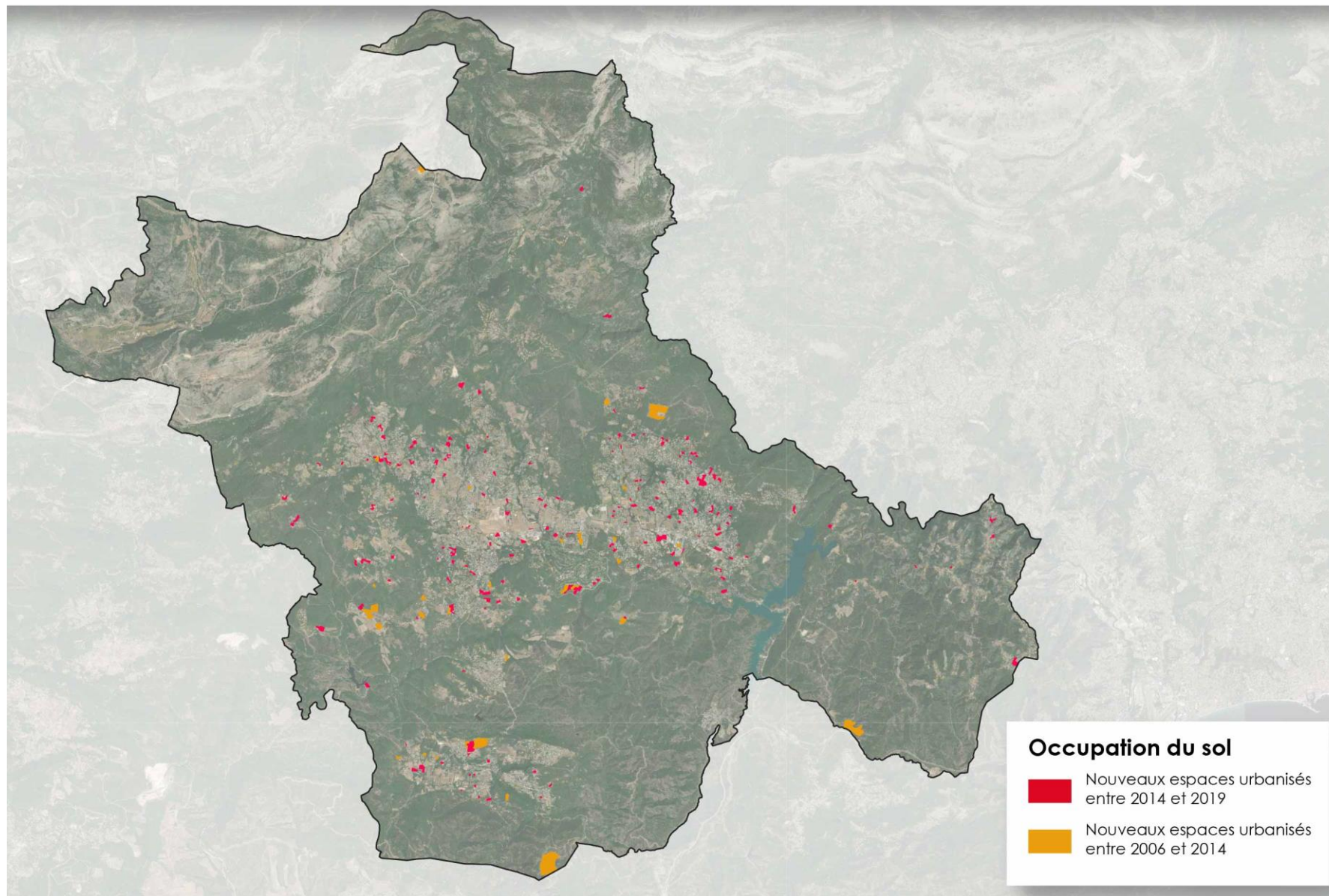
96,84 hectares + 174 hectares

=

270,84 hectares (soit 27 ha/an)

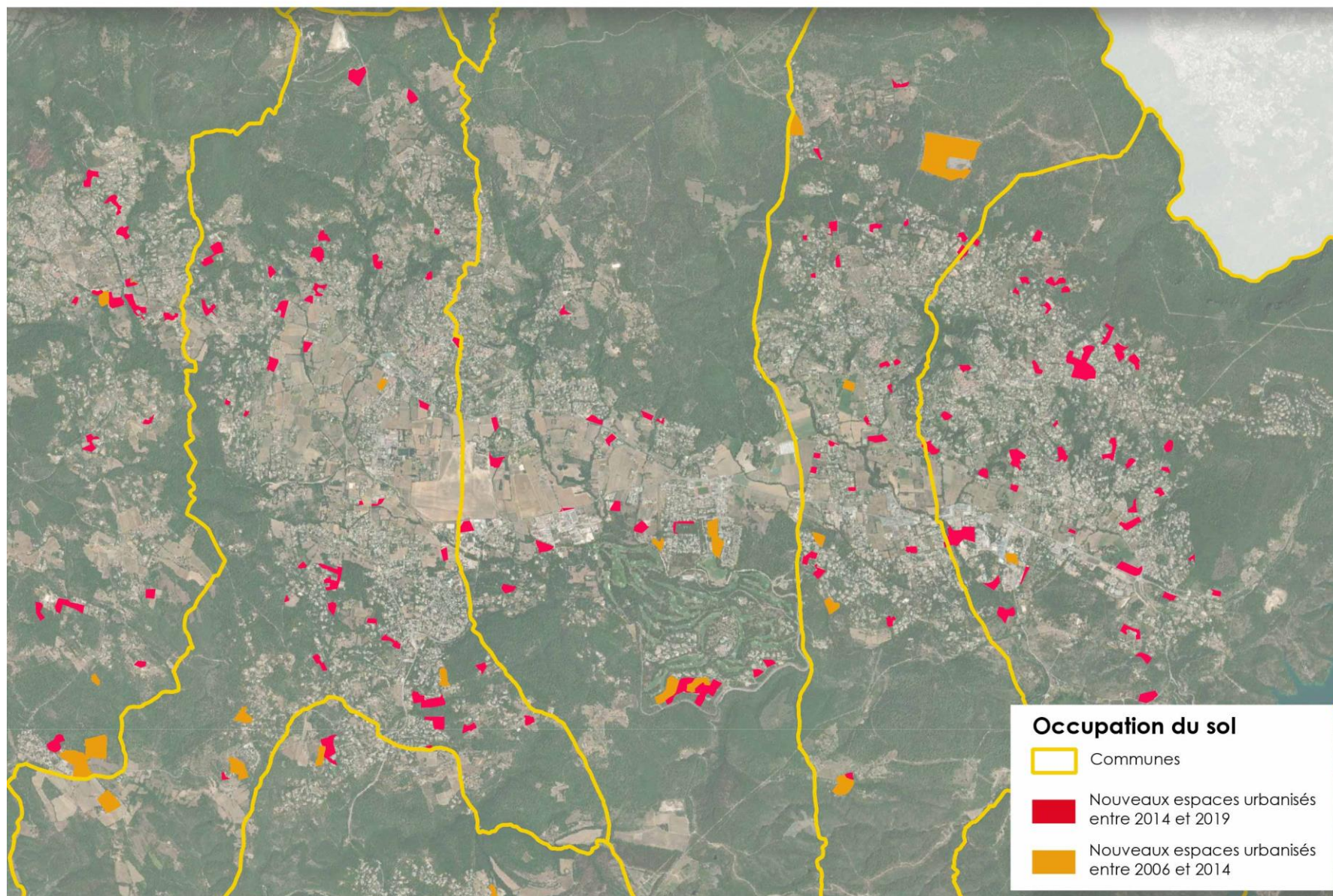
Nouvelle urbanisation entre 2006 et 2019

Source : BD OccSol 2014, BD OccSol 2006 et BD OccSol 2019



Nouvelle urbanisation entre 2006 et 2019 (zoom)

Source : BD OccSol 2014, BD OccSol 2006 et BD OccSol 2019



3.9.2. Le portail de l'artificialisation

Le portail de l'artificialisation est un outil mis en place par le CEREMA afin d'anticiper la mise en œuvre des objectifs de limitation de consommation de l'espace et d'artificialisation des sols prévus au sein de la Loi Climat et Résilience. Cependant, il répertorie à ce jour uniquement les données concernant la consommation de l'espace, les données sur l'artificialisation des sols n'étant pas encore disponible sur l'ensemble des territoires.

Les résultats communiqués sur ce portail permettent d'obtenir des précisions concernant la répartition des consommations passées. Cependant, **la méthode utilisée pour parvenir à ces résultats n'est pas clairement explicitée et les espaces nouvellement consommés ne sont pas représentés de façon spatialisée sur une carte**. Il est donc difficile de connaître la fiabilité des résultats, exposés dans le tableau ci-dessous :

Consommations sur la période 2009-2021 :

Commune	Surface consommée	Dont habitat	Dont activités	Part de surface totale
Bagnols-en-forêt	345 822 m ²	334 889	6 951	0,81 %
Callian	361 801 m ²	340 397	14 811	1,42 %
Fayence	348 699 m ²	323 750	10 798	1,26 %
Mons	18 612 m ²	18 612	0	0,02 %
Montauroux	672 954 m ²	559 324	91 285	1,81 %
Saint-Paul-en-Forêt	242 405 m ²	197 489	25 000	1,19 %
Seillans	187 424 m ²	150 794	24 389	0,21 %
Tanneron	159 234 m ²	120 323	6 835	0,29 %
Tourrettes	228 779 m ²	155 090	41 674	0,67 %

Ainsi, d'après le portail de l'artificialisation des sols, 233,69 hectares ont été consommés sur la période 2009-2021 (soit 19,5 ha/an) sur l'ensemble des communes.

Ces données sont aussi disponibles à l'échelle de la Communauté de Communes :

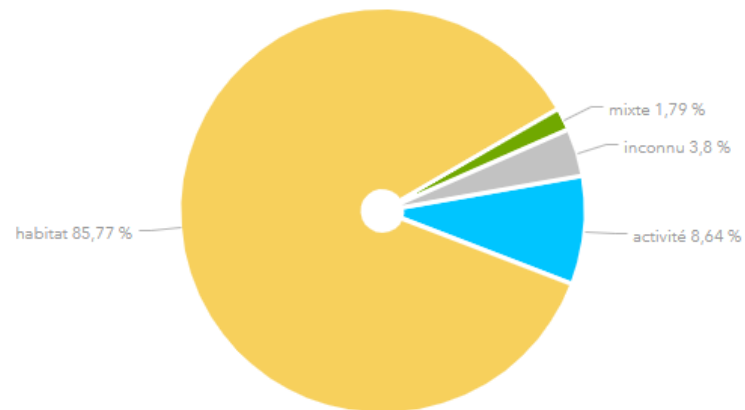
Année	Conso totale (ha)	Dont habitat (ha)	Dont activité (ha)	Dont mixte (ha)	Dont inconnu (ha)
2010	40,2	35	3	1	1
2011	40,2	35	3	1	1
2012	20,8	19	2	0	0
2013	18,9	16	1	0	2
2014	22,5	19	1	1	2
2015	19,6	17	2	0	1
2016	20,8	17	1	0	2
2017	13,3	12	2	0	0
2018	14,2	14	0	0	0
2019	13,7	13	0	0	0
2020	10,5	10	1	0	0
2021	21,7	14	8	0	0

Ici, les données diffèrent pour la même échelle sélectionnée, avec un total de 256,4 ha consommés (soit 21,4 ha/an). Le CEREMA annonce pourtant 176 ha consommés sur la période (soit 14,7 ha/an).

Ainsi, et afin de pouvoir expliciter de la façon la plus juste les résultats obtenus et les projections de scénarios élaborées par la suite, **il est préférable de retenir les surfaces totales consommées selon la méthode d'analyse reposant sur les données OccSol du CRIGE, soit une consommation de 270 hectares entre 2009 et 2019.**

Les données du portail de l'artificialisation restent cependant pertinentes pour comparer les parts de cette consommation dédiée aux différents secteurs (activités ou logements).

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



- Sur la période 2009-2019 (période de référence pour laquelle on dispose des données nécessaires), 270 hectares ont été consommés sur la Communauté de Communes.
- Cette consommation a principalement eu pour but de développer le secteur résidentiel.
- La déclinaison des exigences issues de la loi Climat et Résilience font donc état d'un maximum de 135 hectares consommés d'ici 2033.

4. Synthèse des enjeux dégagés

4.1. Les principaux enjeux sur le Pays de Fayence

L'attractivité du territoire

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Fayence est caractérisé par une croissance démographique importante, expliquée notamment par la proximité du territoire avec plusieurs bassins de vie et l'autoroute, mais aussi par la qualité de vie qu'offrent les différentes communes.

Cette croissance démographique est majoritairement due à un solde migratoire important et se concentre principalement dans les communes centrales. Ainsi, le dynamisme est important sur ces mêmes communes, avec une prédominance du secteur du commerce, des transports et des services.

Le patrimoine local possède un intérêt certain, tant concernant les monuments et sites protégés réglementairement que les éléments de patrimoine vernaculaire.

Pistes de développement à privilégier :

- S'assurer des capacités à garantir la qualité de vie actuelle pour l'ensemble des populations actuelles et futures,
- Développer les infrastructures nécessaires au développement économique du territoire,
- Valoriser le patrimoine de façon durable.

Des secteurs porteurs à développer

Le secteur agricole présente aujourd'hui des potentialités importantes, notamment par l'existence de foncier fertile mais aussi car une demande importante doit être satisfaite sur le territoire. Ainsi, un Plan Agricole Territorial est actuellement mis en place pour valoriser les filières locales et garantir une commercialisation des denrées produites sur le Pays de Fayence.

Les équipements aujourd'hui présents sur le territoire sont de qualité et permettent globalement de répondre aux attentes et besoins de la population. Cependant, des manques sont observés concernant notamment l'offre scolaire au-delà du niveau collège et les équipements sportifs. Enfin, l'offre d'équipements touristiques pourrait être développée pour varier les activités proposées aux visiteurs.

Ce secteur touristique occasionne, notamment en période estivale, une forte augmentation de la population sur le territoire, impactant les consommations d'eau sur le territoire, la ressource étant déjà en tension.

Pistes de développement à privilégier :

- Poursuivre la politique ambitieuse en matière de soutien et de développement de l'activité agricole raisonnée, locale et durable,
- Envisager la possible implantation des équipements manquants sur le territoire et anticiper leur localisation,
- Penser un tourisme adapté aux tensions observées sur les différentes ressources.

Une structure urbaine propre au territoire

Les logements sont caractérisés par une taille importante, avec près de 40 % de ces-derniers comportent cinq pièces ou plus. La part des résidences secondaires est importante, représentant plus d'un quart des logements. Il convient aussi de noter la hausse des prix de l'immobilier, résultant d'une demande croissante sur le territoire, avec un prix moyen aux alentours de 3 700 euros.

Le tissu bâti est varié sur le territoire. On retrouve ainsi des centres urbains anciens plus denses, ainsi que des quartiers pavillonnaires ou les villas sont implantées sur des parcelles de jardin plus larges. Des zones d'activités sont implantées, principalement à proximité de la RD562, souvent non loin de terres agricoles exploitées.

Pistes de développement à privilégier :

- Favoriser une densification raisonnée au sein des enveloppes urbaines constituées,
- Valoriser le développement de nouvelles centralités dans les villages historiques grâce à la reconquête et à la réhabilitation des logements vacants et/ou dégradés,
- Lutter contre l'exclusion de certains ménages dont les revenus sont moins importants,
- Assurer l'insertion paysagère des zones d'activités et préserver les fonciers agricoles à proximité.

Une mobilité complexe

Le territoire du Pays de Fayence est localisé à proximité de grands axes et de pôles d'échange importants (A8, aéroport, gares). L'offre de transports en commun n'est à ce jour pas assez performante pour répondre aux besoins, induisant une forte

dépendance à la voiture individuelle. Ce flux crée des tensions sur les axes routiers, avec des congestions importantes aux heures de pointe.

Pistes de développement à privilégier :

- Favoriser des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, notamment les modes doux,
- Penser des aménagements routiers permettant de fluidifier la circulation au niveau des points de tension identifiés.

4.2. Les premières évolutions envisagées

4.2.1. La croissance démographique

Afin de calculer les besoins, un objectif de croissance démographique a été décidé par la communauté de communes. Etant données les pressions qui s'exercent actuellement sur le territoire, cette croissance est fixée à 0,1%. Il convient aussi de noter l'instauration d'une pause de 5 ans (2023-2028) au cours de laquelle aucun permis ne devrait être délivré, le temps de sécuriser l'approvisionnement en eau potable du territoire. Cette question de la ressource en eau est traitée en détail dans l'état initial de l'environnement.

Type de scénario	Croissance annuelle visée	Population en 2019 (INSEE)	Population en 2025	Population en 2035	Population en 2045
Très modéré	0,1%	28266	32539	32800	33129

Ce taux de croissance annuel peut être décliné en fonction des spécificités locales de chaque commune et de leurs besoins particuliers. Les conditions de cette évolution seront précisées au sein du PAS afin de cadrer de façon plus détaillée ces modalités.

sportif ainsi que de nouveaux pôles économiques et agro-touristiques. L'ensemble de ces projets et leurs impacts sur la consommation foncière future seront développés au sein du PAS.

4.2.2. Les besoins en foncier

Grâce à cette simulation de croissance démographique d'ici 2045, le besoin en foncier a pu être précisé concernant les logements. Pour ce faire, une densité de 10 logements par hectare pour les dix premières années a été choisie, cette-dernière permettant de combler les dents creuses des espaces urbanisés tout en respectant les caractéristiques paysagères et architecturales locales. Pour les 10 années suivantes, et dans l'objectif de tendre vers l'absence d'artificialisation nette en 2050, la densité retenue comme hypothèse pour le projet de territoire du SCoT est fixée à 15 logements par hectare.

Ainsi, les résultats peuvent être explicités dans le tableau ci-dessous :

Population en 2025	Population en 2035	Population en 2045	Nombre de logements nécessaires	Besoin en foncier estimé	
32539	32800	33129	Jusqu'en 2035 : 113	10 log/ha	11 ha
			De 2035 à 2045 : 143	15 log/ha	10 ha

Ces besoins en foncier pour la réalisation des logements nécessaires devront être augmentés en fonction des besoins en équipements et en activités qui sont avérés sur la communauté de communes. Ainsi, il faudra prévoir, entre autres, la réalisation d'un nouveau complexe