

SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE



SOMMAIRE

Table des matières

1. Fondements juridiques du PAS	4
2. Contexte territorial	5
3. Synthèse du diagnostic et des enjeux qui s'en dégagent	6
4. Projet de territoire et indication des objectifs de DD à horizon 20 ans (avec cartes pour spatialiser les objectifs et orientations)	6

Axe 1 – Equilibres et complémentarités : repenser l'interdépendance entre espaces urbains, naturels et ruraux

- 1) Des enjeux de protection, fonction des caractéristiques associées aux différents espaces
- 2) Une dynamique de reconquête agricole à pérenniser et à renforcer
- 3) La qualité des paysages urbains et naturels à affirmer comme vecteur d'identité locale
- 4) Une structuration urbaine complexe à hiérarchiser

Axe 2 – Préserver les ressources locales et assurer une gestion durable des différents milieux

- 1) Une protection efficace des milieux, des habitats et de la biodiversité locale
- 2) La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables comme leviers de développement
- 3) La ressource en eau, clé de voûte du projet de territoire
- 4) La gestion des déchets en Pays de Fayence : vers une réduction à la source
- 5) Une gestion anticipée des risques pour assurer la sécurité des biens et des personnes

Axe 3 – Assurer un développement équilibré sur le temps long, adapté aux caractéristiques locales et aux modes de vie

- 1) Une mixité sociale et fonctionnelle pour un territoire soutenable et solidaire
- 2) Un développement économique adapté au territoire et à ses atouts
- 3) Un tourisme durable pour soutenir le développement économique local
- 4) Une stratégie d'aménagement commercial au service des besoins du bassin de vie du Pays de Fayence
- 5) La construction d'une nouvelle mobilité garantissant une accessibilité de tous aux services

Axe 4 – Réduire le rythme d'artificialisation des sols et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Fondements juridiques du PAS

Le contenu du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et les objectifs poursuivis par ce **document central** des Schémas de Cohérence Territoriale sont précisés réglementairement au sein du code de l'urbanisme.

Article L.141-3 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Pour l'application de cet article, il convient de se référer notamment aux conditions prévues à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

Il convient parallèlement de noter que **l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT en a fortement remanié le contenu**. De plus l'ordonnance publiée concomitamment, relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, a renforcé le SCoT dans son rôle de « document intégrateur », dont la vocation est, d'une part, de territorialiser les objectifs portés par les documents de rang supérieur

(comme le SRADDET ou le SDAGE), et, d'autre part, d'encadrer les plans et programmes locaux (comme les PLU ou les PLH).

Par ailleurs, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a complété cette transformation des SCoT, notamment sur les volets de la lutte contre l'artificialisation des sols, de l'aménagement commercial et logistique, de la prise en compte du recul du trait de côte.

Le SCoT est donc aujourd'hui doté du cadre et des outils lui permettant de traiter des nouveaux défis en matière de transitions climatiques, écologiques, énergétiques, économiques, démographiques et sociales.

2. Contexte territorial

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Fayence (CCPF) dispose d'un SCoT approuvé en avril 2019, soit relativement récemment.

Toutefois, **les perspectives de développement du territoire inscrites dans ce SCoT se confrontent aujourd'hui avec la réalité de la situation en termes de ressource en eau**. En effet, il s'avère que la ressource en eau de manière générale, et en eau potable plus particulièrement, n'est plus suffisante pour répondre aux besoins actuels du territoire, et encore moins aux besoins induits par le développement envisagé dans le SCoT en vigueur.

Dans ces conditions, **il convient de revoir fortement les prévisions et perspectives inscrites dans le SCoT de 2019, en vue de les rendre cohérentes avec les capacités d'accueil du territoire, notamment en matière de ressource en eau**. Toutefois, des solutions sont envisagées pour remédier à ce problème de ressource en eau, mais celles-ci mettront à priori au moins 5 ans pour être mises en œuvre de manière opérationnelle. Dans ces conditions, il peut être envisagé deux phases distinctes dans les projections du SCoT : une première en l'état de la situation de tension sur la ressource en eau, et une deuxième envisagée dans le cadre de la mise en place des solutions envisagées. Cette première phase aura pour principal objectif de freiner le développement du territoire, notamment du point de vue de l'accueil de nouveaux habitants, dans l'attente de la mise en œuvre des solutions adaptées à la problématique.

Par ailleurs, comme rappelé dans le chapitre précédent « fondements juridiques du PAS » les évolutions législatives récentes ont fortement modifié le contenu et la portée des SCoT. **Il convient donc d'actualiser le SCoT de la CCPF au regard de ce nouveau contexte législatif.**

De plus, comme indiqué dans la délibération de prescription de la révision du SCOT, il conviendra de poursuivre les objectifs de préservation du caractère rural et des paysages constituant l'identité du Pays de Fayence ; de définir les modalités en matière de gestion des déchets où des alternatives au pôle environnemental de Font Sante à Tanneron seront mise en œuvre, en compatibilité avec le SRADDET ; de renforcer la résilience du territoire et d'accélérer la transition énergétique en accord avec les orientations du projet de PCAET du Pays de Fayence ; et d'engager une démarche zéro artificialisation nette, en priorisant le renouvellement urbain, la désimperméabilisation et l'intensification de la trame verte et bleue.

C'est donc pour ces principales raisons que **la CCPF a décidé de prescrire la révision de son SCoT par délibération du 8 juin 2021.**

Les évolutions législatives récentes imposent aussi au SCoT d'intégrer au sein de son document d'orientations et d'objectifs (DOO) un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) qui doit déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

En outre, le SCoT devra fixer des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain qui devront être déclinés par secteurs géographiques, ainsi qu'en termes de réduction de l'artificialisation des sols (par tranches de 10 ans), objectifs qui pourront également être déclinés par secteurs géographiques.

3. Synthèse du diagnostic et des enjeux qui s'en dégagent

Le territoire du Pays de Fayence est attractif avec un solde migratoire important et un dynamisme concentré sur les communes de la Plaine notamment. Cette croissance démographique doit aujourd'hui être remise en question du fait des tensions existantes sur la ressource en eau.

Un certain degré de développement doit cependant être maintenu, avec l'existence de plusieurs secteurs porteurs tels que l'agriculture vivrière et le tourisme durable. Les équipements nécessitent aussi d'être renforcés sur certains secteurs afin de garantir une qualité de vie pour les habitants et de répondre à leurs besoins.

Enfin, la structure du territoire et les paysages devront être préservés et valorisés, avec la rénovation des anciennes centralités afin de mettre en valeur le patrimoine local, la requalification des zones commerciales et la densification raisonnée des tissus urbains existants. Cette organisation spatiale du territoire doit ainsi évoluer afin de permettre parallèlement le développement d'une mobilité plus fluide et moins impactante pour l'environnement.

D'un point de vue environnemental, le territoire présente une structuration complexe, avec des territoires de plaine et des reliefs, des secteurs boisés, et la présence structurante du lac Saint-Cassien. Le contexte climatique actuel et l'hydrologie induisent aujourd'hui d'importantes tensions sur la ressource en eau.

Plusieurs secteurs présentant des enjeux particuliers doivent être préservés, concernant la biodiversité mais aussi les continuités écologiques tant en milieu naturel qu'urbain. Certains d'entre eux sont concernés par des protections réglementaires tels que des arrêtés de biotope.

Le territoire est principalement concerné par le risque de feux de forêt, qui est présent sur une majeure partie de la communauté de communes. Des risques de mouvements de terrain et d'inondations sont aussi présents sur les communes de Callian, de Tourrettes, et Montauroux (Esterets du lac).

4. Projet de territoire

Le Pays de Fayence fait partie de l'Espace Azuréen défini dans le cadre du SRADDET PACA, pour lequel des enjeux tels que le confortement et la préservation des espaces naturels agricoles comme facteur d'attractivité résidentielle et économique sont affirmés.

Le projet de territoire établi par le Pays de Fayence pour les prochaines années se décline en **quatre axes principaux, visant à organiser le territoire en un ensemble cohérent et à assurer son développement sur le long terme tout en prenant en compte les différents enjeux dégagés et nécessitant une attention particulière.**

Ces axes recoupent les thèmes suivants :

- **Equilibres et complémentarités : repenser l'interdépendance entre espaces urbains, naturels et ruraux,**
- **Préserver les ressources locales et assurer une gestion durable des différents milieux,**
- **Assurer un développement équilibré sur le temps long, adapté aux caractéristiques locales et aux modes de vie,**
- **Réduire le rythme d'artificialisation des sols et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

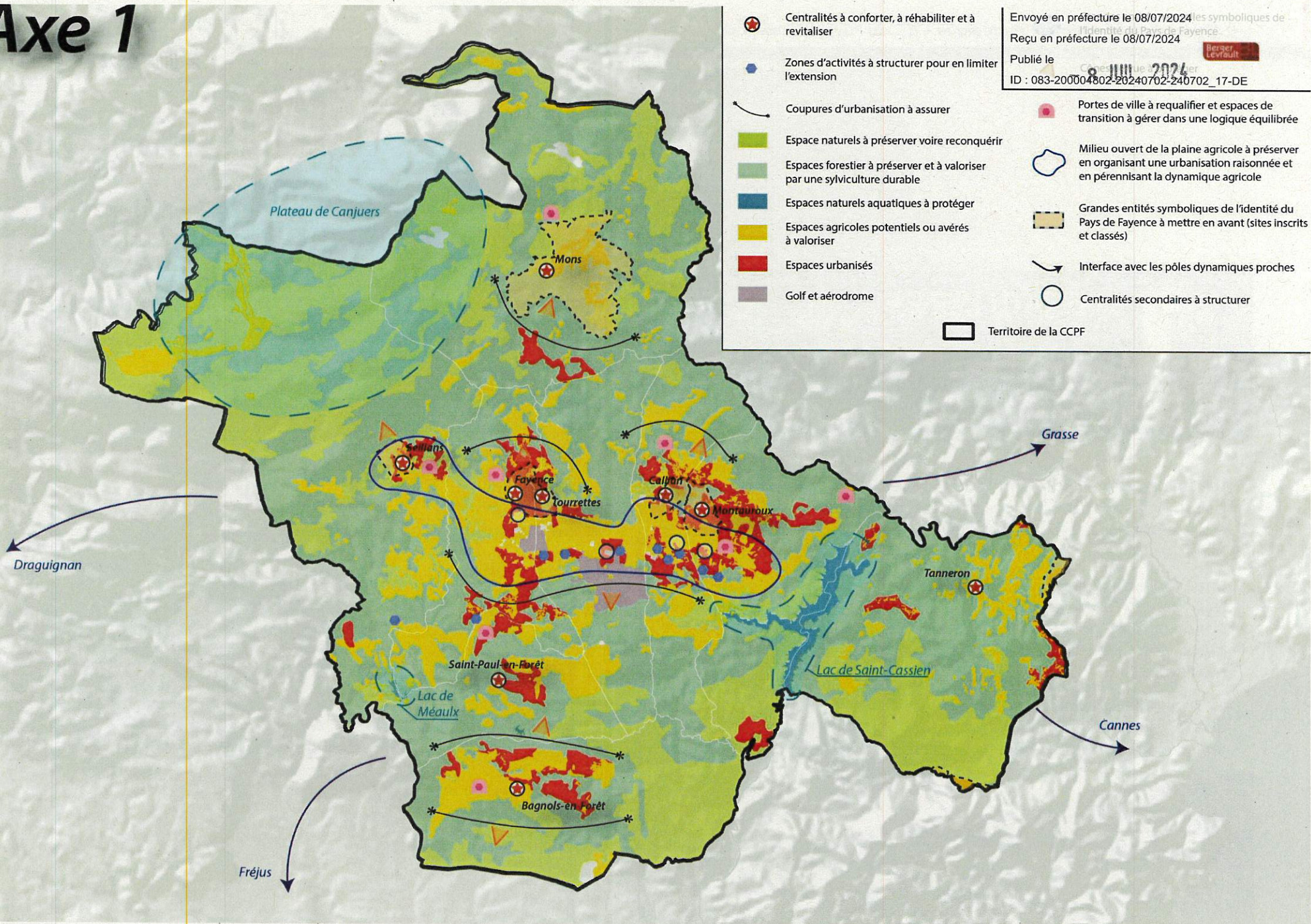
1 ÉQUILIBRES ET COMPLÉMENTARITÉS : REPENSER L'INTERDÉPENDANCE ENTRE ESPACES URBAINS, NATURELS ET RURAUX

Le territoire de la Communauté de Communes demeure encore naturel sur une majeure partie de sa superficie, avec la présence de forêts et de boisements sur les versants des différents reliefs. De nombreux vallons et cours d'eau sont aussi identifiés, renforçant la caractérisation du lieu comme espace naturel. Les terres agricoles sont aussi très présentes, avec notamment la zone de plaine localisée autour de Fayence, Tourrettes, Callian et Montauroux.

Une urbanisation historique caractéristique formée de villages groupés et perchés est présente sur la quasi-totalité des communes, correspondant à leurs centres anciens. Depuis plusieurs années, on assiste au développement d'une urbanisation extensive, consommatrice d'espaces, tant concernant les constructions à vocation résidentielle que les bâtiments liés au développement économique, notamment sur les différentes zones d'activités. Celles-ci concourent à la perte de lisibilité paysagère sur lequel on ne lit plus aisément les typologies et les fonctionnalités des différents espaces.

Il convient aujourd'hui de redéfinir les structures et l'identité territoriale du Pays de Fayence et de les pérenniser au travers du projet de territoire, dans une logique d'interdépendance et de complémentarité. Toutes les fonctions présentes doivent être pensées pour maintenir un équilibre sur le territoire, en adaptant la consommation foncière à ces besoins de développement et de protection, tout en articulant cette structuration urbaine avec les infrastructures de mobilités qui y participent.

Axe 1



Des enjeux de protection, fonction des caractéristiques associées aux différents espaces

CONFORTER LES CENTRALITÉS HISTORIQUES

- Renforcer l'offre d'équipements à proximité de ces centres urbains pour limiter le besoin de déplacements.
- Encourager la réhabilitation des logements dans les centres-villes pour affirmer leur attractivité à l'échelle du territoire et en préserver la qualité architecturale.
- Renforcer les capacités d'accueil au sein des centres historiques au détriment de nouvelles constructions impliquant l'extension de l'enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs très modérés de croissance démographique.
- Renforcer, structurer et améliorer qualitativement les quartiers d'activités économiques existants afin de limiter leur extension.

PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LES ESPACES NATURELS, NOTAMMENT FORESTIERS ET AQUATIQUES

- Garantir l'existence des espaces forestiers au sein des espaces naturels pour permettre le cycle de vie des différentes espèces.
- Anticiper les possibles usages de loisirs à implanter au sein de ces espaces, dans une logique de durabilité, notamment autour du Lac de Saint-Cassien.
- Préserver les espaces naturels majeurs dont l'intérêt paysager est affirmé afin de mettre en valeur ces éléments structurants.
- Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité du territoire (massifs boisés et milieux aquatiques notamment) et donner au territoire les conditions de mise en œuvre d'une véritable Trame Verte et Bleue.

VALORISER LES ESPACES AGRICOLES

- Identifier les principaux pôles et espaces agricoles afin de conserver l'identité paysagère rurale du territoire.
- Mettre en place une politique de valorisation des terres agricoles et friches dans une logique d'approvisionnement local.
- Garantir l'accessibilité du foncier agricole aux exploitants.
- Anticiper les possibles pressions existantes au sein de la plaine afin de limiter leur impact sur les espaces agricoles locaux.

NB : Cet objectif est en lien avec l'orientation « une dynamique de reconquête agricole à pérenniser et à renforcer » en page 10.

REPENSER LES ESPACES DE TRANSITION

- Localiser les espaces de transition entre les différents espaces urbains, forestiers, agricoles ou encore aquatiques.
- Assurer les fonctionnalités de ces franges en privilégiant des aménagements paysagers, doux et fluides, pour ne pas briser les paysages et les continuités écologiques identifiées.
- Anticiper la survenue de possibles conflits d'usage entre les espaces (à vocation agricole, résidentielle, de commerce ou de loisirs par exemple) grâce à ces espaces de transition.

Une dynamique de reconquête agricole à pérenniser et à renforcer

PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE

- Identifier les secteurs regroupant de fortes potentialités agricoles afin d'organiser leur protection.
- Localiser les friches et les espaces de reconquête exploitables pour renforcer l'offre agricole sur le territoire.
- Favoriser la mise en relation entre propriétaires fonciers et porteurs de projets agricoles.
- Mettre en place, en lien avec d'autres acteurs publics ou parapublics, des stratégies d'acquisition de parcelles aux potentialités avérées.
- Poursuivre la politique menée par la Communauté de Communes en matière de création de Zones Agricoles Protégées (ZAP).
- Identifier, sanctuariser et réaménager les espaces agricoles, les friches et les espaces boisés à forte valeur économique et agronomique, au regard des enjeux d'une agriculture raisonnée et vivrière et notamment grâce aux ZAP.

ŒUVRER POUR UNE PLUS GRANDE AUTONOMIE LOCALE

- Accompagner le développement et la structuration d'un écosystème alimentaire reterritorisé œuvrant pour une plus grande autonomie locale, notamment en poursuivant la mise en œuvre du PAT et en favorisant les filières vivrières.
- Organiser les connexions entre producteurs et systèmes de valorisation de la ressource produite localement, tels que les cantines scolaires ou les résidences pour personnes âgées.
- Renforcer les lieux de commercialisation dédiés au grand public au sein du territoire, permettant de favoriser et développer les circuits courts et la consommation de produits locaux.
- Développer des unités de transformation pour valoriser la ressource produite dans une logique de résilience territoriale et équiper le territoire d'outils locaux de logistiques agro-alimentaire.

ANTICIPER LES TENSIONS FUTURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

- Adapter et prioriser les cultures et types d'élevage en fonction de la ressource disponible, au moment de l'implantation mais aussi sur les années futures.
- Diversifier les ressources en sécurisant différents types d'approvisionnement pour les exploitants.
- Repenser le système d'apport de la ressource en eau (irrigation) sur les terres agricoles pour garantir la pérennité des exploitations.
- Sécuriser les réseaux de transport de la ressource afin d'éviter les déperditions et de limiter les restrictions en période de sécheresse.
- Encourager les modes et les pratiques de culture plus économes en eau (permaculture, irrigation au goutte à goutte...).

VALORISER LES CULTURES ADAPTÉES AUX CARACTÉRISTIQUES LOCALES

- Remplacer les cultures traditionnelles au centre du système agricole afin de privilégier des cultures adaptées au climat et au terroir du Pays de Fayence.
- Permettre l'autonomie alimentaire en ciblant les besoins locaux.
- Lorsque l'approvisionnement en eau sera assuré durablement, mettre en avant l'identité locale liée à la fleur à parfum et travailler sur les cultures patrimoniales, afin de développer le secteur agricole en lien avec le secteur touristique.
- Privilégier dans un premier temps les types d'agriculture permettant de répondre à la demande locale et de renforcer l'indépendance du territoire concernant l'approvisionnement en ressource alimentaire.
- Encourager le développement des filières labellisées (AOC, AOP, IGP) sur le Pays de Fayence.
- Poursuivre la mise en place d'espaces test pour diffuser les bonnes pratiques.

La qualité des paysages urbains et naturels à affirmer comme vecteur d'identité locale

UN PATRIMOINE HÉRITÉ À PROTÉGER

- Préserver les socles des villages perchés, marqueur de l'identité locale de l'arrière-pays varois et plus particulièrement du Pays de Fayence.
- Identifier le patrimoine remarquable et vernaculaire pour assurer sa protection.
- Prendre en compte les arrêtés d'inscriptions et de classements de certains sites afin de les protéger durablement.
- Mettre en avant l'identité du territoire à travers son patrimoine, afin de diversifier l'offre touristique au-delà de la saison estivale.
- Mettre en place une signalétique spécifique sur le territoire du Pays de Fayence pour informer et communiquer auprès des visiteurs.

UN MODÈLE D'URBANISATION À ADAPTER

- Limiter l'étalement urbain en garantissant l'existence de coupures d'urbanisation, permettant de préserver la continuité des paysages agricoles et naturels.
- Organiser une densification raisonnable des zones urbaines existantes pour inscrire les nouveaux tissus bâtis dans la continuité des paysages urbains existants.
- Adapter la hauteur des bâtiments aux considérations de perceptions visuelles, notamment en prenant en compte les reliefs et les cônes de vue identifiés.
- Anticiper les impacts paysagers des zones d'activités, notamment sur la plaine, afin de limiter ces derniers en assurant une intégration des bâtiments dans le paysage actuel.
- Valoriser les entrées de ville afin de privilégier une transition agréable avec les espaces agricoles et naturels, notamment sur les zones d'activités et les zones commerciales.

PRÉSERVER LES GRANDES ENTITÉS SYMBOLIQUES DE L'IDENTITÉ DU PAYS DE FAYENCE

- Identifier les points d'intérêt symbolisant le pays de Fayence et vecteur d'attractivité sur le territoire.
- Garantir l'intégration paysagère des aménagements aux abords du lac de Saint-Cassien pour assurer le maintien du cadre exceptionnel de cet espace.
- Veiller à l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage, et notamment au sein des villages perchés dont l'identité doit être préservée.
- Mettre en avant la stratégie de préservation de ces entités pour renforcer l'attractivité du territoire.

GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES STRUCTURES ACTUELLES

- Prendre en compte les perceptions visuelles existantes sur le territoire et les structures qui s'en dégagent.
- Limiter strictement l'étalement de l'urbanisation et la dégradation des paysages naturels et agricoles sur lesquels les perceptions visuelles sont importantes.
- Intégrer les zones de transition dans la réflexion paysagère afin d'assurer la fluidité et la qualité des perceptions.
- Poursuivre le projet de création du parc régional du massif des Maures, de l'Esterel et du Tanneron qui intégrerait les communes de la CCPF (hormis Mons qui rejoindrait le PNR des Préalpes d'Azur).

Une structuration urbaine complexe à hiérarchiser

DES POLES STRATÉGIQUES A STRUCTURER

- Permettre la mise en œuvre du projet agrotouristique du domaine de la Péjade, valorisant le patrimoine local et participant au dynamisme économique.
- Anticiper la réalisation d'un projet agro-touristique en extension du Village de Saint-Paul-en-Forêt.
- Prévoir la réalisation d'un projet agricole, écologique et touristique sur le secteur de Font Sante à Tanneron.

INITIER UN RENOUVELLEMENT URBAIN AMBITIEUX

- Identifier les potentialités en termes de renouvellement urbain, notamment dans les centralités de quartiers, et de rénovation pour cibler les secteurs propices aux opérations de réaménagement.
- Anticiper l'augmentation des besoins induits par ces opérations de renouvellement urbain et évaluer la capacité des équipements et réseaux à répondre à ces derniers.
- Revendiquer le lien entre renouvellement urbain et amélioration du cadre de vie pour les habitants.
- Profiter des opportunités de renouvellement urbain pour mettre en avant les innovations architecturales, bioclimatiques et énergétiques.

NB : Cet objectif est en lien avec celui de « conforter les centralités » en page 10.

REVITALISER LES CENTRALITÉS HISTORIQUES ET LES QUARTIERS

- Accompagner le processus par des soutiens économiques et techniques lors des opérations de développement ou de réhabilitation.
- Valoriser l'offre de commerces de proximité en lien avec les besoins identifiés dans les centres urbains.
- Garantir une accessibilité augmentée depuis ces centralités vers les quartiers regroupant commerces et services pour augmenter leur attractivité (cheminements doux, navettes, parkings adaptés).
- Améliorer l'habitabilité de ces centralités en augmentant l'offre de stationnement et en mettant en place des opérations de renouvellement urbain.

PRIVILÉGIER LES FORMES URBAINES ADAPTÉES AU TERRITOIRE

- Inciter à une densification raisonnée et réfléchie des espaces urbains, en lien avec les ressources disponibles et les réseaux en place sur le territoire.
- Privilégier les formes urbaines groupées afin de limiter le morcellement des espaces naturels.
- Préserver des espaces de respiration végétalisés au sein des zones urbaines, pour valoriser le paysage et maintenir les continuités écologiques.
- Recréer des espaces publics dans la plaine et les quartiers périphériques.

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

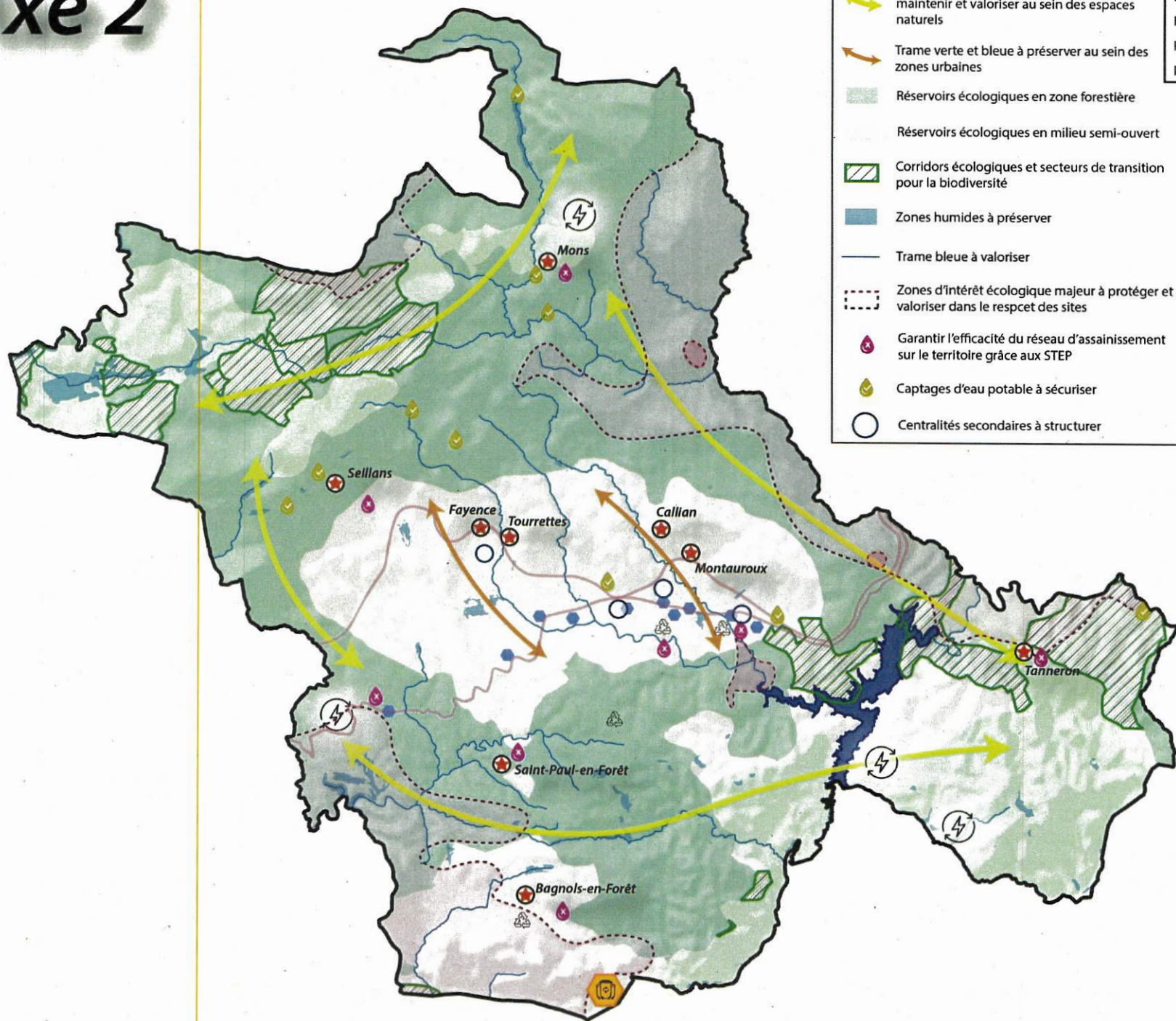
2 PRÉSERVER LES RESSOURCES LOCALES ET ASSURER UNE GESTION DURABLE DES DIFFÉRENTS MILIEUX

Le territoire de la Communauté de Communes dispose de ressources importantes qui lui confèrent une identité particulière. Ainsi, sa biodiversité particulièrement riche et caractéristique de l'arrière-pays varois est à souligner. Ces milieux remarquables doivent à la fois faire l'objet d'une protection particulière, mais aussi d'une valorisation auprès des habitants et visiteurs afin de construire conjointement l'identité du Pays de Fayence. Ce patrimoine naturel est aussi présent, bien que moins remarquable, au sein et en lisière des zones urbaines, contribuant au maillage de continuités écologiques du territoire qu'il convient de protéger.

Certaines de ces ressources identifiées sont cependant aujourd'hui menacées, du fait notamment du dérèglement climatique actuellement à l'œuvre. Ainsi, il est important d'anticiper les menaces qui pèsent sur le territoire afin d'adapter le projet d'aménagement stratégique à ces enjeux et de transformer cette transition contrainte en un levier de développement afin de tendre vers une gestion durable du territoire.

En ce sens, il convient tout d'abord de sécuriser l'accès à la ressource en eau pour l'ensemble de la population, cette ressource étant aujourd'hui menacée suite aux sécheresses consécutives. La gestion des déchets produits sur le territoire doit aussi être anticipée dans une logique globale, en cherchant notamment à limiter la quantité produite. Enfin, il convient de lutter contre la pollution et les émissions de carbone dans l'atmosphère, en privilégiant les solutions alternatives aux déplacements en voiture contraints, qui provoquent aujourd'hui de nombreux phénomènes de congestion, mais aussi en favorisant la production d'énergie propre localement et en limitant la consommation des bâtiments.

Axe 2



- Continuités écologiques de la trame verte à maintenir et valoriser au sein des espaces naturels
- Trame verte et bleue à préserver au sein des zones urbaines
- Réservoirs écologiques en zone forestière
- Réservoirs écologiques en milieu semi-ouvert
- Corridors écologiques et secteurs de transition pour la biodiversité
- Zones humides à préserver
- Trame bleue à valoriser
- Zones d'intérêt écologique majeur à protéger et à valoriser dans le respect des sites
- Garantir l'efficacité du réseau d'assainissement sur le territoire grâce aux STEP
- Captages d'eau potable à sécuriser
- Centralités secondaires à structurer

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le **8 JUL. 2024**

ID : 083-200004802-20240702-240702_17-DE

- pour limiter la production de déchets ménagers non recyclables ou valorisables
- Promouvoir les équipements photovoltaïques au sein des zones d'activités
- Secteurs où développer le potentiel photovoltaïque du territoire
- Centralités urbaines où préserver des espaces favorables à la biodiversité locale et où encourager la rénovation énergétique des bâtiments anciens
- Laisons à développer en privilégiant les modes de déplacement doux
- Territoire de la CCPE

Une protection efficace des milieux, des habitats et de la biodiversité locale

IDENTIFIER LES ESPÈCES ENDÉMIQUES ET PROTÉGÉES POUR ASSURER LEUR PRÉSERVATION

- Imposer la réalisation d'inventaires pour anticiper la possible présence d'espèces à protéger lors d'opérations d'aménagement de grande ampleur pour cibler les actions à réaliser.
- Localiser les zones d'intérêt majeur pour le développement des espèces endémiques afin de préserver leur qualité.

GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Favoriser le retour de la nature en ville, en incluant des espaces végétalisés formant un réseau intra-urbain, notamment en valorisant le parc Mailla à Montauroux.
- Limiter l'urbanisation à proximité des différents vallons et cours d'eau pour garantir la pérennité de la ripisylve.
- Limiter l'implantation d'éléments constituant des obstacles au sein des réservoirs ou des corridors de biodiversité pour ne pas impacter les milieux et permettre la libre circulation des espèces.
- Valoriser à la fois les espaces boisés sur les versants, mais aussi les espaces naturels ouverts qui sont porteurs d'enjeux majeurs en termes de continuités écologiques.

NB : Cet objectif est en lien avec celui de « préserver et reconquérir les espaces naturels, notamment forestiers et aquatiques » en page 10.

POURSUIVRE LA VALORISATION DES ESPACES SENSIBLES ET LA PRÉSERVATION DES ÉCOSYSTÈMES

- Penser la trame verte et bleue comme un écosystème large à l'échelle du territoire mais aussi à une échelle plus réduite pour anticiper les contraintes et les ressources en jeu.
- Valoriser économiquement et touristiquement les espaces sensibles dans le respect total des sites concernés.
- Permettre la poursuite des activités de loisirs (pêche, randonnée...) de façon encadrée et raisonnée sur les lacs de Méaulx et du Rioutard.
- Sanctuariser certains espaces remarquables et limiter la fréquentation touristique sur les secteurs où les enjeux sont majeurs afin de les protéger des actions anthropiques, notamment dans les Gorges de la Siagne.
- Sensibiliser la population à la protection des espaces à enjeux sur l'ensemble du territoire, pour parvenir à une bonne gestion commune.

ANTICIPER LES IMPACTS DE LE CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES MILIEUX

- Limiter la consommation d'espaces sur le territoire afin de réduire les impacts de l'étalement urbain sur les milieux et la biodiversité.
- Modérer la densification des zones urbaines afin de conserver des espaces de respiration végétalisés au sein des espaces urbains.
- Parvenir à identifier les possibles secteurs à urbaniser en fonction des intérêts écologiques identifiés afin de réduire les impacts de cette consommation sur le territoire dans sa globalité.

La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables comme leviers de développement

VALORISER UNE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

- Réduire la dépendance énergétique du Pays de Fayence grâce à l'exploitation optimale du solaire, au renforcement de la valorisation de la biomasse (sylvicole, agricole...) et à l'étude de nouveaux modes de production d'énergie tels que la géothermie ou la méthanisation (permettant de produire du gaz et du carburant).
- Favoriser l'implantation de centrales photovoltaïques sur les secteurs identifiés sur la carte à Mons, Seillans, Tanneron et Montauroux
- Valoriser l'implantation de centrales photovoltaïques par la mise en place d'un dispositif de consignation permettant le financement de projets agricoles.
- Interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments des centres anciens, afin de préserver le patrimoine architectural local.
- Encourager les dispositifs de production énergétique individuels sur les bâtiments existants, et notamment au sein des zones artisanales et commerciales, tout en minimisant leur impact paysager.
- Maîtriser l'implantation des panneaux solaires sur les nouveaux bâtiments en les conditionnant à une intégration paysagère soignée et à l'absence d'impact sur les covisibilités majeures du territoire (reliefs, villages perchés).

LIMITER LES ÉMISSIONS DE POLLUANTS DANS L'ATMOSPHÈRE

- Favoriser l'usage des modes de transport décarbonnés pour les déplacements pendulaires notamment (modes actifs, véhicules électriques).
- Développer une offre de transport en commun adaptée aux besoins afin de proposer des alternatives au tout voiture en relation avec la région.
- Limiter les déplacements contraints en renforçant les centralités.
- Encourager l'installation de modes de chauffage plus propres, limitant les rejets dans l'atmosphère.
- Encadrer le développement des activités industrielles, potentiellement polluantes.

LUTTER CONTRE LES CONSOMMATIONS ET LES DEPERDITIONS DE CHALEUR POUR TENDRE VERS UNE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

- Mettre en œuvre une politique ambitieuse de rénovation des bâtiments afin de limiter leur consommation énergétique.
- Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie individuels propres sur les bâtiments, notamment sur les zones d'activités, ou sur des secteurs dédiés prédéfinis pour tendre vers une autonomie.
- Valoriser l'économie circulaire afin de limiter les consommations énergétiques liées à la production et au transport.
- Anticiper les îlots de chaleur urbains en adaptant les morphologies urbaines pour limiter la consommation d'énergie en période de forte chaleur.
- Limiter les déplacements en voiture individuelle.
- Favoriser la construction de bâtiments bioclimatiques et les matériaux permettant le stockage de carbone, tels que le bois par exemple.

DÉVELOPPER DES ACTIONS VISANT À CONTENIR LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

- Préserver les activités forestières et les espaces boisés pour garantir la pérennité des puits de carbone.
- Encourager les espaces verts en ville pour lutter contre les épisodes de pollution et les îlots de chaleur.
- S'inscrire dans la continuité du PCAET en cours d'élaboration afin d'être cohérent avec les objectifs avancés dans celui-ci.

La ressource en eau, clé de voûte du projet de territoire

GARANTIR UNE RESSOURCE SUFFISANTE POUR LES HABITANTS

- Poursuivre la stratégie de rénovation des conduites d'eau afin de limiter les pertes de ressource.
- Mobiliser de nouvelles ressources : études et travaux pour un captage au lac de Saint Cassien (eau agricole et potable) et modernisation du système « Siagnole ».
- Anticiper la réalisation de bassins d'eau potable et d'usines de potabilisation nécessaires pour sécuriser les nouveaux approvisionnements.
- Effectuer des études sur les ressources stratégiques du territoire et pour la mobilisation des ressources des lacs de Méaulx et du Rioutard.
- Limiter strictement l'arrivée de nouveaux habitants jusqu'à ce qu'une solution pérenne soit mise en place pour approvisionner les habitants et les entreprises déjà en place.
- Réduire la croissance démographique sur le temps long pour garantir l'accès à la ressource pour tous.
- Penser les nouveaux aménagements et les nouvelles constructions en lien avec la desserte et la capacité du réseau d'alimentation en eau potable.
- Engager des études complémentaires concernant la réutilisation des eaux issues des STEP et les mécanismes de recharge de nappes.
- Dans le cadre de la sécurisation de la ressource en eau, des équipements structurants seront nécessaires à court terme (réservoirs d'eau potable, stations de pompage, usine de traitement...).

ENCOURAGER UNE CONSOMMATION RAISONNÉE

- Sensibiliser la population à la fragilité de la ressource et aux exigences de sobriété.
- Favoriser la diffusion de dispositifs d'économie d'eau (dispositifs hydro-économiques).
- Coopérer avec les entreprises pour cibler les secteurs où réduire la consommation.
- Inciter à l'aménagement de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie pour les constructions existantes.
- Prévoir ces dispositifs de récupération des eaux de pluie individuels pour les nouveaux bâtiments.
- Garantir l'intégration paysagère et esthétique de ces dispositifs, en privilégiant leur enfouissement.
- Encourager l'instauration d'un double-réseau d'eau non sanitaire pour les eaux grises et étudier la possible réutilisation des eaux de filtrage des piscines.
- Travailler avec les partenaires concernés en vue de réutiliser au mieux les eaux usées issues des STEP et les eaux grises (arrosage des espaces verts, golfs...).
- Contrôler et mieux encadrer la réalisation et l'exploitation des forages chez les particuliers, notamment via le règlement de la régie des eaux.

ASSURER L'APPROVISIONNEMENT DÉDIÉ À L'USAGE AGRICOLE POUR LES ANNÉES FUTURES

- Cibler les cultures qui demandent un arrosage modéré lorsque ces dernières ne relèvent pas de l'agriculture vivrière.
- Assurer un accès à la ressource suffisant pour développer les cultures locales et permettre aux exploitants de maintenir leurs productions.
- Travailler de concert avec les exploitants pour limiter les pertes de ressource au sein des réseaux d'approvisionnement et favoriser la récupération d'eaux de pluie.
- Favoriser le développement des cultures vivrières économes en eau.

MAINTENIR LA QUALITÉ DES EAUX DE CONSOMMATION POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

- Protéger les périmètres de captage existants et futurs en garantissant une maîtrise foncière et en adaptant les usages établis à proximité de ces derniers.
- Conditionner l'obtention de droits à construire à l'efficacité des systèmes d'assainissement individuels ou au raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Penser les nouveaux aménagements en lien avec la desserte actuelle ou programmée en assainissement collectif sur le territoire.
- Prévoir des modalités constructives permettant de limiter l'impact des nouvelles constructions sur la ressource en eau, et en particulier sur les nappes souterraines.

La gestion des déchets en Pays de Fayence : vers une réduction à la source

RENFORCER LE MAILLAGE DES STRUCTURES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE

- Maintenir une gestion optimisée de l'ISDND du Vallon des Pins afin de limiter les coûts et prolonger la durée de vie du site.
- Penser le développement d'une structure intercommunale de recyclerie-ressourcerie, à proximité d'une déchetterie existante afin d'encourager les usagers à mobiliser de nouvelles filières de valorisation.
- Lutter contre le dépôt sauvage de déchets sur le territoire en organisant un système de collecte efficace.
- Anticiper la localisation d'un potentiel site de compostage des déchets alimentaires et des déchets verts, comportant un dispositif où ces deux types de déchets sont mélangés ainsi qu'une plateforme dédiée aux déchets verts.

ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LUTTER CONTRE LE GASPILLAGE

- Structurer une offre globale visant à revaloriser certains déchets produits pour limiter les pertes et proposer des biens à moindre coût, avec l'implantation d'une recyclerie notamment.
- Encourager le réemploi au sein des entreprises et des services publics.
- Organiser une stratégie de lutte contre le gaspillage alimentaire dans les établissements de restauration scolaire, notamment via la mise en place du PAT.
- Faire des déchets une ressource grâce à la valorisation des bio-déchets (compostage individuel et collectif, broyage à domicile...).

ASSOCIER LA POPULATION DANS LA LUTTE CONTRE LA PRODUCTION DE DÉCHETS

- Sensibiliser les habitants au tri sélectif par la distribution de matériel adapté et la diffusion d'informations.
- Mettre en place un système de redevance incitative pour limiter la quantité de déchets ménagers à traiter.
- Mettre à disposition des usagers des espaces de compostage ou des équipements permettant de composter soi-même ses déchets alimentaires.
- Encourager le compostage individuel mais aussi collectif, ainsi qu'au sein des établissements publics.
- Renforcer la coopération avec les communes et l'information des habitants pour limiter les dépôts sauvages, notamment au pied des lacs (notamment Saint Cassien) et à proximité des bacs de collecte.

Une gestion anticipée des risques pour assurer la sécurité des biens et des personnes

APPLIQUER LES EXIGENCES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

- Veiller à la bonne prise en compte des dispositions législatives et réglementaires en matière de prévention du risque lié au retrait / gonflement des sols argileux (vente de terrains, construction de bâtiments).
- Adapter les règlements des PLU aux exigences issues des PPR (mouvements de terrain et incendie).
- Anticiper les aléas identifiés (sismiques, ruptures de barrage, inondation...) pour la réalisation prévue des aménagements.
- Garantir la réalisation des obligations légales de débroussaillage sur les différentes communes.

SENSIBILISER LA POPULATION AUX GRANDS ENJEUX

- Alerter sur l'exposition aux risques des personnes et sur les manières de se protéger en cas de crise.
- Penser des canaux de diffusion de l'information lors d'événements particuliers.
- Organiser des ateliers pour obtenir le retour d'expérience des populations concernées et diffuser les stratégies d'évitement envisageables.

OPTIMISER LES STRATÉGIES DE GESTION DE CRISE

- Augmenter les connaissances des risques et leurs évolutions.
- Identifier les stratégies de réduction des risques (débroussaillage, désimperméabilisation...)
- Organiser des simulations pour faire face aux possibles crises.
- Gérer les ressources et le matériel nécessaire à la défense contre certains risques (réserves d'eau...).
- Poursuivre le déploiement du réseau radio intercommunal.
- Réaliser des exercices réguliers de gestion de crise.

PARTICIPER À LA CRÉATION D'UNE CULTURE COMMUNE DU RISQUE

- Penser aux nouvelles organisations du territoire envisageables suite à des crises traversées.
- Mettre en place des outils de prospective pour s'adapter aux scénarios potentiels.
- Conditionner l'évolution du tissu bâti à la réalisation d'aménagement limitant les risques, notamment dans les secteurs exposés.
- Anticiper la réalisation d'un potentiel PICS intercommunal pour renforcer la connaissance et la coopération sur le territoire.

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

3 ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ SUR LE TEMPS LONG, ADAPTÉ AUX CARACTÉRISTIQUES LOCALES ET AUX MODES DE VIE

Le développement économique du Pays de Fayence doit faire l'objet d'une réflexion poussée. Ainsi, alors que la pression sur les ressources augmente, il est nécessaire de penser une refonte du modèle économique et d'organiser une transition adaptée aux nouveaux enjeux de développement durable des territoires.

La mixité sociale et fonctionnelle devra tout d'abord être maintenue et valorisée, afin de permettre l'organisation de centralités attractives et de limiter les déplacements contraints trop importants. Cette structuration devra être pensée de façon à s'adapter aux besoins définis par les communes en lien avec le scénario démographique choisi.

Le développement économique devra plus précisément se centrer sur les atouts du territoire, en s'appuyant sur les caractéristiques et l'identité locale du Pays de Fayence. Il faudra dans un même temps repenser certains axes de développement en considérant la pression actuelle exercée sur les ressources. Le tourisme constituera aussi un axe majeur de développement du territoire, avec la mise en exergue du patrimoine naturel, matériel et immatériel local, dans une logique de durabilité.

Enfin, les commerces, équipements et services ainsi que l'artisanat constitueront des éléments majeurs de la transition souhaitée, avec la valorisation des lieux de vie et le renforcement des centralités établies. Les zones d'activités existantes devront aussi faire l'objet d'une valorisation.

Axe 3

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le **8 JUIL. 2024**
ID : 083-200004802-20240702-240702_17-DE

Centralités au sein desquelles soutenir l'offre de commerce de proximité et de logements, notamment sociaux

Valoriser les stratégies de renouvellement urbain

A8 à connecter efficacement au territoire

Axes routiers majeurs où penser l'implantation des pôles dynamiques

Veiller à la bonne réalisation de l'Eurovélo 8

Exploiter les complémentarités avec les territoires voisins

Secteurs engorgés où des liaisons alternatives sont à envisager

Faisceau de désenclavement depuis l'A8 à anticiper

Portes et entrées de ville à conforter et requalifier

Centralités secondaires à structurer

Lac de Saint-Cassien à équiper pour répondre à la demande des visiteurs

Zones d'activité à conforter, densifier et requalifier dans une logique de durabilité

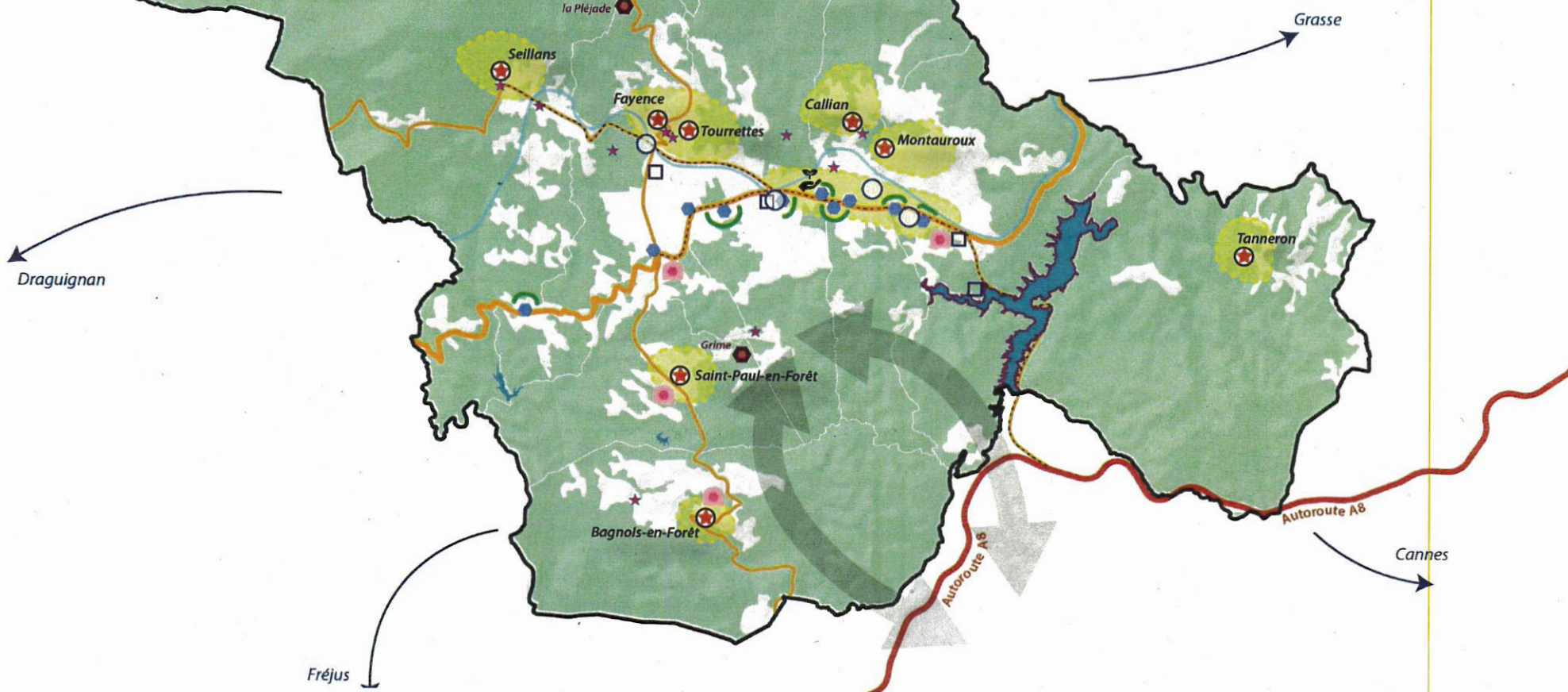
Interfaces entre zones d'activités et espaces naturels et agricoles à protéger et gérer

Projets structurants à mettre en place

Organiser le développement du marché paysan

Maintenir une offre sportive intercommunale performante

Territoire de la CCPF



Une mixité sociale et fonctionnelle pour un territoire soutenable et solidaire

ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT SELON LES BESOINS

- Assurer l'existence d'une offre d'habitat adaptée aux besoins des actifs à des tarifs accessibles et à la ressource en eau disponible.
- Proposer des solutions de logements pour les plus précaires et anticiper les besoins en logements sociaux.
- Favoriser la réhabilitation des logements, notamment dans les centres anciens.
- Maintenir une offre de logements ou d'hébergement pour seniors adaptée et de qualité.
- Etudier les possibilités d'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire en vue de définir sa localisation au sein de la communauté de communes.

DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Adapter les documents d'urbanisme communaux pour permettre la multiplicité des usages au sein d'une même zone sans cloisonner les destinations, et plus particulièrement au sein des centres-villes et des nouvelles centralités en plaine.
- Permettre la construction de bâtiments sur plusieurs niveaux pouvant accueillir une diversité d'occupation dans les secteurs urbains denses existants, et notamment les centralités historiques et les nouvelles centralités.
- Investir sur les services de proximité pour offrir à tous les prestations de base à proximité des logements, limitant de fait les déplacements contraints souvent carbonés.

ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

- Développer les structures sportives.
- Permettre la mise en œuvre du projet agrotouristique du domaine de la Péjade, valorisant le patrimoine local et participant au dynamisme économique.
- Assurer la qualité de l'enseignement en prévoyant la réalisation d'un nouveau groupe scolaire à Callian et en permettant la construction d'un lycée sur la commune de Montauroux.
- Poursuivre la réalisation des ZAC présentes sur l'ensemble du territoire lorsque des solutions auront été mises en œuvre du point de vue de la ressource en eau.
- Envisager la réalisation de certains projets structurants et/ou particuliers pour le Pays de Fayence lorsque la ressource en eau sera sécurisée :
 - Greffe de village à Tanneron,
 - Réalisation d'un lotissement d'habitations sur Brovés à Seillans,
 - Projet agro-touristique et économique en lien avec un pôle équestre dans le secteur Grime à Saint-Paul en forêt,
 - Projet de développement d'offre hôtelière et d'habitat saisonnier dans ce même secteur Grime.

ASSURER L'ACCÈS POUR TOUS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

- Organiser la répartition des pôles dynamiques et des équipements sur les différentes communes de façon à structurer le territoire.
- Penser l'implantation de ces nouveaux services en fonction des réseaux de transport à proximité et du trafic observé sur ces derniers.
- Participer à l'organisation des transports en commun pour desservir les pôles majeurs d'équipements, de services et d'habitats.

Un développement économique adapté au territoire et à ses atouts

INSISTER SUR L'ÉCONOMIE LIÉE AU SPORT ET À LA CULTURE

- Valoriser l'offre d'activités sportives sur le territoire, au sein des différents espaces naturels et urbanisés.
- Miser sur le développement des événements sportifs et culturels ponctuels sur l'ensemble des communes du Pays de Fayence.
- Favoriser l'inclusion de tous dans les activités culturelles et sportives.
- Accompagner les structures existantes pour garantir la pérennité de l'offre sportive et culturelle aux habitants tout au long de l'année.

INSCRIRE LE PAYS DE FAYENCE DANS UN ENSEMBLE ÉCONOMIQUE PLUS LARGE

- Affirmer l'identité du Pays de Fayence au sein de l'espace azuréen aux côtés de Grasse et de Cannes, en le différenciant par des caractéristiques propres.
- Jouer la complémentarité avec les territoires voisins pour compléter l'offre économique présente sur le secteur, notamment dans le domaine de la parfumerie.
- Baser le développement sur des filières de qualité et les labels pour rendre le secteur attractif et favoriser son rayonnement, notamment en ce qui concerne la production agricole.
- S'appuyer sur les sites touristiques remarquables existants sur les territoires environnant celui du Pays de Fayence, afin de renforcer l'attractivité de ce dernier.

DÉVELOPPER LE TOURISME DE TERROIR ET LES LOISIRS SPORTIFS

- Miser sur l'artisanat local et le patrimoine vernaculaire pour construire une identité locale typique.
- Anticiper les besoins en équipements sportifs en envisageant la réalisation d'un gymnase ou d'une salle polyvalente intercommunale.

ADAPTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AUX BESOINS ET RESSOURCES DU TERRITOIRE

- Adapter les échéances et les types de projets à la ressource, notamment la ressource en eau, disponible.
- Définir les besoins réels du territoire, notamment en matière de services et d'équipements publics, afin de prévoir le foncier et, si besoin, l'extension de certains réseaux pour permettre leur mise en place.
- Envisager la possibilité d'aménager une nouvelle zone d'activité lorsque la requalification des zones existantes n'est plus possible ou ne permet plus de répondre aux besoins.
- Adapter le développement en fonction de la mise en œuvre de solutions effectives pour répondre à la problématique de la ressource en eau.
- Poursuivre la politique de signalisation visant à encadrer les zones d'activités existantes.
- Permettre la réalisation d'un équipement économique sur le secteur des Braquières à Mons.

Un tourisme durable pour soutenir le développement économique local

ADAPTER L'OFFRE TOURISTIQUE AUX TENSIONS PRÉSENTES SUR LES RESSOURCES

- Développer le tourisme « hors saison » en misant sur d'autres atouts du territoire pour anticiper la possible baisse des flux estivaux qui augmentent la pression sur les ressources.
- Sensibiliser les visiteurs aux enjeux concernant la ressource en eau.
- Limiter le développement des activités touristiques particulièrement consommatrices en eau.
- Développer notamment les activités de randonnées pédestres en relation avec le GR « de Pays ».

ASSURER UN ÉQUILIBRE ENTRE PROTECTION DES MILIEUX ET TOURISME

- Valoriser et préserver les sites naturels pour la richesse de la biodiversité qu'ils abritent, afin de sensibiliser les visiteurs.
- Maintenir certains espaces sanctuarisés, notamment à proximité des berges du lac pour sécuriser les milieux sensibles.
- Veiller à la cohabitation respectueuse des activités de loisirs (pêche, nautisme, VTT, chasse...) et des exigences de préservation des milieux.
- Anticiper une possible baisse de la fréquentation en période estivale, où les tensions sur les ressources sont plus importantes par le développement d'une offre touristique « hors saison ».
- Sensibiliser les visiteurs aux enjeux concernant la préservation des milieux mais aussi des ressources.
- Favoriser un développement raisonné des loisirs sportifs en extérieur, avec l'aménagement d'un bike park sur la commune de Bagnols-en-Forêt.

DIVERSIFIER LES FILIÈRES TOURISTIQUES

- Entretenir l'offre d'activités sportives de loisirs, notamment autour du lac de Saint-Cassien et dans les massifs.
- Développer le tourisme culturel en poursuivant la mise en place d'événements ponctuels.
- Développer un tourisme lié aux activités de pleine nature en s'appuyant sur les atouts naturels et anthropiques du territoire.

VALORISER LE PATRIMOINE MATÉRIEL ET IMMATÉRIEL LOCAL

- S'appuyer sur les métiers d'art et l'identité historique locale, notamment au sein des villages anciens.
- Valoriser les cultures locales mais aussi les produits issus de ces dernières, via des filières de commercialisation propres.
- Mettre en avant le patrimoine vernaculaire et les marchés du terroir.
- Inscire le patrimoine remarquable comme vecteur d'attractivité touristique, au sein de parcours tracés par exemple.

Une stratégie d'aménagement commercial au service des besoins du bassin de vie du Pays de Fayence

PENSER UN MODÈLE DURABLE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL LIMITANT LES DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUANT A LA REQUALIFICATION PAYSAGÈRE DES ESPACES

- Améliorer la qualité et l'unité paysagère des zones d'activités commerciales en incitant à la requalification des bâtiments existants, à la végétalisation des espaces libres, et en incitant les communes à poursuivre la mise en œuvre des RLP
- Favoriser les aménagements visant à augmenter les mobilités piétonnes et cyclables.
- Limiter la consommation foncière, notamment sur les terres agricoles, en optimisant les espaces déjà bâtis et artificialisés.
- Poursuivre la politique de signalisation visant à améliorer la lisibilité du parcours marchand.
- Prioriser le groupement de commerces diversifiés au sein des centralités historiques et des nouvelles centralités pour créer des pôles dynamiques permettant de limiter les déplacements.

SCoT du Pays de Fayence

CONFORTER LES VILLAGES COMME DES LIEUX D'ANIMATION A L'ANNÉE

- Faire du commerce et de l'artisanat local des leviers d'animation des cœurs de village à l'année
- Pérenniser les locaux d'activités existants et encourager la création de nouveaux locaux à l'occasion des opérations de renouvellement urbain.
- Développer les parcours marchands au sein des centralités villageoises en travaillant sur la continuité des locaux commerciaux et la qualité des espaces publics.

REORGANISER L'OFFRE COMMERCIALE DE LA PLAINE AUTOUR DE NOUVELLES CENTRALITES REPONDANT AUX BESOIN DU QUOTIDIEN

- Structurer des nouvelles centralités en contrebas des villages perchés pour l'accueil de commerces et services en complémentarité aux centralités historiques (espaces publics, mutualisation du stationnement, espaces verts...)
- Récréer des capacités d'accueil au sein de ces centralités pour réorganiser l'offre commerciale et artisanale de proximité actuellement répartie le long de la route départementale.
- Contenir strictement le développement commercial de proximité hors des centralités identifiées.

REPONDRE AUX BESOINS EN GRANDS COMMERCES DU BASSIN DE VIE SANS CONCURRENCER LES CENTRES VILLES ET LES NOUVELLES CENTRALITES

- Répondre aux besoins résiduels en grands commerces en s'appuyant sur les sites d'implantation périphériques existants.
- Prioriser l'implantation des secteurs de logistique commerciale en entrée de territoire dans les SIP.
- Au sein des SIP, privilégier l'implantation des commerces hebdomadaires et occasionnels en complémentarité avec l'offre développée au sein des centralités ou ne pouvant trouver places dans ces dernières.
- Anticiper les futurs besoins en eau et en énergie des commerces pour analyser leur faisabilité sur le territoire et l'échéance de leur mise en place.
- S'appuyer sur les réseaux existants et adapter la réalisation des commerces en fonction de leur capacité.

NB : Cette thématique sera traitée spécifiquement au sein du DAACL inclus dans le DOO.

Une stratégie d'aménagement commercial au service des besoins du bassin de vie du Pays de Fayence

PENSER UN MODÈLE DURABLE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL LIMITANT LES DÉPLACEMENTS ET CONTRIBUANT A LA REQUALIFICATION PAYSAGERE DES ESPACES

- Accompagner les évolutions des pratiques commerciales (e-commerce) par une stratégie de localisation des espaces de logistiques et des points de retrait.
- Améliorer les performances énergétiques et environnementales des commerces existants et à venir.

La construction d'une nouvelle mobilité garantissant une accessibilité de tous aux services

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE POUR DÉSENGORGER LES POINTS DE TENSION

- Réaliser des contre-allées sur la RD562 afin de séparer les flux locaux des flux de transit, et de permettre les mobilités douces de manière sécurisée.
- Envisager des alternatives à la RD562 pour limiter son engorgement aux heures de pointe.
- Étudier, en lien avec les autorités, compétentes, d'éventuels aménagements routiers permettant de fluidifier le trafic.

PRIORISER LE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DURABLES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

- Coordonner les offres de transport en commun sur et à proximité du Pays de Fayence pour organiser la desserte du territoire, en relation avec la Région.
- Permettre la mise en place de la route EuroVélo 8 qui permettra aux cyclistes de traverser de façon sécurisée le territoire.
- Anticiper la mise en place d'aménagements dédiés aux modes doux (trottoirs larges, pistes cyclables) et adaptés à tous pour encourager leur usage dans un environnement sécurisé.
- Offrir les équipements nécessaires aux mobilités décarbonnées, tels que les aires de recharge de véhicules électriques, solution d'auto-partage, afin d'encourager la transition.

CORRÉLER LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT AUX RÉSEAUX LOCALISÉS À PROXIMITÉ

- Anticiper les impacts en termes de flux de circulation pour toute opération d'aménagement d'ampleur afin de limiter les phénomènes de congestion.
- Organiser les axes de desserte de façon efficace et sécurisée pour toute ouverture à l'urbanisation prévue.
- Inclure dans les créations ou les réaménagements de voiries des infrastructures dédiées aux modes doux, afin de favoriser leur usage.

RENFORCER LES CENTRALITÉS POUR SE DÉSENGAGER DU TOUT-VOITURE

- Développer l'offre de service autour des centres urbains.
- Limiter la sectorisation des usages en encourageant la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements contraints.
- Anticiper les besoins en stationnement à proximité des îlots d'activités et d'équipements pour éviter la multiplication des trajets.

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

4 RÉDUIRE LE RYTHME D'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le territoire du Pays de Fayence dispose de nombreuses ressources et doit actuellement faire face à un défi majeur concernant certaines contraintes, comme l'approvisionnement en eau et la congestion de certains axes de transport.

Afin de répondre à ces problématiques, et de mettre en application les nouvelles exigences de la Loi Climat Résilience, il est donc nécessaire de limiter la consommation d'espaces par tranche de dix ans afin de tendre à un objectif d'aucune artificialisation nette à l'horizon 2050.

Cet objectif doit être décliné en fonction des besoins identifiés sur le territoire mais aussi, et en premier lieu, en fonction de la ressource en eau disponible pour les futures années. La situation étant aujourd'hui critique, il est indispensable de freiner drastiquement toute nouvelle arrivée sur le territoire pour les prochaines années, limitant de fait la consommation d'espace.

La croissance démographique sur les années futures devra ensuite s'effectuer de façon raisonnée et induire des formes urbaines adaptées aux objectifs de limitation de consommation de l'espace et d'artificialisation, mais aussi en lien avec les préoccupations paysagères et écologiques.

Cet objectif général est par essence transversal aux différentes thématiques traitées par les orientations du SCoT. Il constitue donc un objectif qui se décline au sein des orientations relatives au développement du territoire quel que soit sa nature (équipements publics, activités économiques, habitat, tourisme, infrastructures, etc.)

Cet objectif doit par la suite se traduire par des orientations qui seront inscrites dans le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) pour chaque thématique susceptible de conduire à des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de manière quantifiée et spatialisée.

Il s'appuie principalement sur la projection démographique et les scénarios de croissance choisis à l'horizon du SCoT, incluant l'estimation du phénomène de desserrement des ménages, mais aussi sur les besoins en équipements identifiés par chacune des communes sur leur territoire propre, ainsi que les besoins en matière de développement économique.

I – Les projections démographiques et la consommation foncière associée

Il convient de noter le choix stratégique de la Communauté de Communes, concernant la croissance démographique, qui s'appuie sur :

- **Une pause de 5 ans (2023-2028)** concernant la délivrance de droits à bâtir sur l'ensemble du territoire afin de préserver les capacités d'alimentation en eau potable des habitants jusqu'à la mise en œuvre de nouveaux aménagements visant à sécuriser l'approvisionnement.
- Le **choix d'un scénario global visant une croissance annuelle moyenne de 0,1 %**, qualifiée de très modérée, contre 1,3% / an dans le SCoT en vigueur (0,7 % de croissance annuelle estimée par l'INSEE sur la dernière période). Cette déprise est décidée en lien avec les enjeux identifiés dans le diagnostic, et notamment les pressions sur les différentes ressources, afin de garantir une qualité de vie et un niveau d'accès aux services de base pour l'ensemble des habitants.
- Un **desserrement des ménages estimé à l'horizon 2045 à 2,2 habitants par ménage**, contre 2,31 aujourd'hui selon l'INSEE, augmentant les besoins de 34 logements supplémentaires chaque année. Cette diminution de la taille des ménages entraîne un besoin en logements plus important sur le territoire (passant de 256 nouveaux logements nécessaires à l'horizon 2045 sans ce desserrement à 936 en prenant en compte ce phénomène).
- Une estimation de 1400 logements vacants, dont 35 % pourraient être réhabilités afin de devenir des résidences principales d'ici 2045, soit **24 logements à reconquérir par an en moyenne**.
- Une densification modérée des espaces bâtis, avec des objectifs déclinés selon les secteurs géographiques et adaptés aux particularités du territoire, notamment en termes d'identité architecturale et de perceptions. Ainsi, **une densité moyenne de 15 logements à l'hectare est fixée pour les dix premières années**, cet objectif nécessitant cependant d'être déclinée au sein du DOO en fonction des quartiers et secteurs géographiques, en tenant compte de la typologie et des formes urbaines existantes et dans le respect de l'identité territoriale et du paysage. **Pour les 10 années suivantes, et dans l'objectif de tendre vers l'absence d'artificialisation nette en 2050, la densité moyenne retenue comme hypothèse pour le projet de territoire du SCoT est fixée à 20 logements par hectare.**

Type de scénario	Croissance annuelle visée	Population en 2019 (INSEE)	Population en 2025 (date d'approbation du SCoT) selon les estimations réelles	Population	Nombre de logements nécessaires fonction de la croissance démographique	Nombre de logements nécessaires incluant le desserrement des ménages	Nombre de logements nécessaires en prenant en compte le desserrement des ménages et le potentiel de requalification des logements vacants	Besoin en foncier estimé selon les densités (en ha) en fonction des tranches de 10 ans *	
Très modéré	0,1%	28266	32539	En 2035 : 32800	Jusqu'en 2035 : 113	Jusqu'en 2035 : 453	Jusqu'en 2035 : 213	15 log/ha	14,2 ha
				En 2045 : 33129	De 2035 à 2045 : 143	De 2035 à 2045 : 483	De 2035 à 2045 : 243	20 log/ha	12,1 ha

Scénario démographique projeté sur le territoire de la communauté de communes.

Au-delà de ces objectifs moyens, les besoins en foncier dédiés à l'habitat doivent nécessairement être déclinés en fonction des communes et des perspectives d'évolution correspondant à chacune d'entre elles.

Ces objectifs de modération de consommation d'espace seront donc déclinés par secteur géographique du territoire du Pays de Fayence. Dans ce cadre, **les communes pourront, en fonction de leurs spécificités retenir un taux de croissance démographique qui devra être compris entre 0 et 0,3 % par an**, tout en cherchant à se rapprocher des 0,1 % moyen sur l'ensemble de la CCPF. L'ensemble de ces déclinaisons géographiques et territorialisées seront inscrites au sein du DOO.

Il convient tout de même de préciser que, dans ce cadre, le taux de croissance démographique global à l'échelle de la communauté de commune pourra être légèrement adapté en fonction des situations locales. Cependant, **le taux moyen de croissance annuel ne pourra dépasser 0,2 %**, ce qui induira **au maximum un besoin foncier pour l'habitat qui ne devra pas dépasser 41,2 ha à l'horizon du SCoT**.

Type de scénario	Croissance annuelle maximale	Population en 2019 (INSEE)	Population en 2025 (date d'approbation du SCoT) selon les estimations réelles	Population	Nombre de logements nécessaires fonction de la croissance démographique	Nombre de logements nécessaires incluant le desserrement des ménages	Nombre de logements nécessaires en prenant en compte le desserrement des ménages et le potentiel de requalification des logements vacants	Besoin en foncier estimé selon les densités (en ha) en fonction des tranches de 10 ans *	
Modéré	0,2%	28266	32539	En 2035 : 33063	Jusqu'en 2035 : 227	Jusqu'en 2035 : 567	Jusqu'en 2035 : 327	15 log/ha	21,8 ha
				En 2045 : 33730	De 2035 à 2045 : 289	De 2035 à 2045 : 629	De 2035 à 2045 : 389	20 log/ha	19,4 ha

Consommation foncière maximale autorisée pour une croissance annuelle globale de 0,2 % (croissance maximale autorisée en fonction du choix territorialisé de chacune des commune).

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

II – Les besoins en foncier concernant le développement des activités et équipements

Au-delà des besoins concernant l'habitat, un développement économique et la réalisation des équipements nécessaires doivent être permis, cela impliquant de fait une consommation d'espace supplémentaire.

Il a été décidé de s'appuyer sur les données de l'observatoire de l'artificialisation (CEREMA), qui analyse la consommation d'espace passée (ici de 2009 à 2021). Il définit pour ces années les proportions suivantes :

- 85,77 % de la consommation totale dédiée à l'habitat ;
- 8,64 % de la consommation totale dédiée aux activités et 1,79 % de la consommation totale à vocation mixte ;
- 3,8 % de la consommation totale à vocation inconnue.

Pour plus de simplicité, on considère ici que 85,77 % sont dédiés à l'habitat, et que les 14,23 % restant sont dédiés aux activités et équipements.

En appliquant ces taux proportionnellement à l'objectif de 26,3 hectares fixé pour le logement (41,2 hectares maximum avec croissance de 0,2% / an), on obtient le résultat suivant :

→ Un besoin de 4,4 hectares pour répondre aux besoins en équipements et activités.

L'ensemble des besoins induit donc une consommation foncière totale de 30,7 ha (45,6 hectares au maximum avec croissance de 0,2% / an).

Considérant cependant que la consommation d'espace pour l'habitat a été drastiquement diminuée afin de répondre à une situation locale critique concernant la ressource en eau et que le territoire doit tout de même faire l'objet d'un développement économique et répondre aux besoins de habitants en termes d'équipements, les 4,4 hectares alloués en proportion pour les activités et équipements semblent trop faibles, notamment pour prendre en compte certains projets économiques et d'équipements publics déjà identifiés.

Ainsi, une enveloppe globale maximale de **15 hectares de consommation foncière pourra être mobilisée en complément des besoins identifiés ci-dessus**, en vue de permettre la réalisation de certains projets structurants pour le territoire et mentionnés dans le SCoT. Les besoins en fonciers s'élèvent donc à **19,4 hectares pour les activités économiques, les équipements et les services**.

S'ajoute à ces besoins pour les activités et équipements, un besoin foncier mobilisable en urgence pour mettre en place des équipements assurant l'approvisionnement en eau potable du territoire (bassins de rétention, liaison avec le lac de Saint-Cassien). Ces besoins ont été estimés à une surface totale de **10 hectares supplémentaires**.

Ainsi, les besoins en foncier à l'horizon du SCoT sont estimés à 55,7 hectares : 26,3 (pour l'habitat) + 15,4 (pour les équipements et les activités) + 10 (pour les équipements pour l'approvisionnement en eau), dans le cas où le taux de croissance démographique de 0,1 % par an serait

strictement respecté. **Toutefois, ces besoins en foncier pourraient être portés jusqu'à et à 70,6 hectares au maximum** si la déclinaison par commune des perspectives de croissance démographique devait conduire à la moyenne maximale à l'échelle du Pays de Fayence fixée à 0,2 % par an. Il convient de noter l'existence de plusieurs projets concernant la mise en place de centrales photovoltaïques au sol. L'ensemble de ces projets devrait impacter une surface globale de 340 hectares, cette dernière n'ayant pas vocation à être comptabilisée comme consommation d'espace. Le foncier résiduel de la ZAC des Terres Blanches n'est pas non plus comptabilisé étant donné son caractère d'urbanisation acquise.

III – Consommation globale projetée :

Le tableau suivant reprend les principaux éléments exposés ci-avant :

	10 dernières années pour lesquelles on dispose de données fiables (2011-2021)	Horizon SCoT (2045)	1 ^{ere} période 10 ans (2025-2035)	2 ^e période 10 ans (2035-2045)
Besoin en foncier habitat	X	26,3 hectares (ou 41,2 hectares au maximum)	14,2 hectares (ou 21,8 hectares au maximum)	12,1 hectares (ou 19,4 hectares au maximum)
Besoin en foncier activités économiques, équipements et services	X	29,4 hectares	14,7 hectares	14,7 hectares
Consommation espaces NAF	176 hectares	Cette consommation devra être réduite drastiquement dans le cadre de la Loi Climat Résilience. Une étude fine portant sur les capacités résiduelles sera menée afin d'anticiper la réalisation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine constituée.	Devra être divisée par deux comparée aux dix dernières années, ne dépassant donc pas les 88 hectares.	L'objectif est de viser la 0 artificialisation nette en 2050. Pour cela, la densification devra être plus importante sur cette seconde période de 2035 à 2045.
Artificialisation des sols	Les moyens techniques ne permettent pas encore de mesurer cette donnée.*	Les moyens techniques ne permettent pas encore de mesurer cette donnée.*	Les moyens techniques ne permettent pas encore de mesurer cette donnée.*	Les moyens techniques ne permettent pas encore de mesurer cette donnée.*
Densification	X	Viser un objectif de 17,5 logements par hectare en moyenne.	Viser un objectif de 15 logements par hectare en moyenne.	Viser un objectif de 20 logements par hectare en moyenne.

* Il convient de noter que l'artificialisation des sols ne pourra être supérieure aux surfaces consommées, celle-ci s'effectuant au sein des espaces urbanisables (dans les secteurs déjà urbanisés ou dans ceux qui sont comptabilisés dans la consommation d'espace potentielle). Les surfaces nouvellement artificialisées seront donc nécessairement inférieures à 70,6 hectares d'ici 2045.