

## SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Fayence

# DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS





## Table des matières

1. Préambule .....	6
1.1. Une application concrète du projet de territoire.....	6
1.2. Une portée prescriptive .....	6
1.3. Un contenu précisé par le législateur .....	7
1.4. Mode d'emploi du Document d'Orientations et d'Objectifs.....	10
2. Formes urbaines et consommation d'espace (A) .....	11
2.1. Le développement démographique.....	11
2.2. Consommation foncière pour le logement .....	14
2.3. La consommation foncière pour les activités, services et équipements .....	17
2.4. L'organisation de la trame urbaine.....	20
2.4.1. La densification non-consommatrice d'espace .....	20
2.4.2. La mobilisation des capacités résiduelles.....	21
2.4.3. Les ouvertures à l'urbanisation .....	23
2.4.4. Un choix de densité adapté aux territoires .....	23
3. Gestion raisonnée des ressources et adaptation aux changements climatiques (B) .....	26
3.1. De nouveaux équipements publics majeurs et nécessaires .....	26
3.2. Préserver la ressource en eau et assurer l'approvisionnement du territoire .....	29
3.3. Améliorer la gestion des déchets.....	34
3.4. Tendre vers une production d'énergie électrique locale.....	36
4. Développement agricole et gestion forestière (C).....	39
4.1. Un potentiel agricole à valoriser par une politique globale ambitieuse.....	39
4.1.1. Une dynamique de reconquête à pérenniser .....	39

4.1.2.	Une dynamique de reconquête à renforcer .....	41
4.2.	L'agro-sylvo-pastoralisme comme ressource à développer .....	42
5.	Maintien de la biodiversité et des continuités écologiques (D) .....	45
5.1.	Protéger les réservoirs de biodiversité .....	48
5.2.	Considérer les espaces agricoles de perméabilité écologiques comme porteurs d'enjeux écologiques majeurs.....	51
5.3.	Les fonctionnalités des corridors terrestres et aquatiques à maintenir ou remettre en état.....	52
5.4.	Considérer les enjeux écologiques et les espaces naturels au sein des zones urbaines .....	55
6.	Mise en valeur des paysages et du patrimoine caractéristiques (E) .....	58
6.1.	Les composantes des grands paysages naturels emblématiques .....	61
6.2.	Les sites remarquables et le patrimoine vernaculaire local à préserver .....	63
6.3.	Soigner la qualité paysagère des zones urbaines et les transitions .....	66
7.	Mobilité, infrastructures et politique de transports (F) .....	69
7.1.	Assurer une desserte efficace et sécurisée du Pays de Fayence.....	69
7.2.	Requalifier les axes centraux sur la plaine .....	70
7.3.	Développer les alternatives aux déplacements individuels en voiture.....	71
8.	Politique de l'habitat et accès aux logements (G) .....	73
8.1.	Une production adaptée aux besoins et à la pression existants sur les ressources .....	73
8.2.	Logements anciens et logements neufs.....	75
8.3.	Diversifier l'offre de logement et d'hébergement .....	77
9.	Développement économique, touristique et commercial (H).....	79
9.1.	Fortifier les noyaux villageois.....	81
9.2.	Structurer les nouvelles centralités de plaine.....	83
9.3.	Maîtriser le développement des secteurs d'implantation périphérique.....	85

9.4. Limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et des effets de saturation du réseau routier .....	88
10. Prévention des risques et des nuisances (I) .....	89
10.1 Le risque inondation.....	90
10.2. Le risque incendie de forêt.....	93
10.3. L'exposition au risque mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles .....	94
10.4. L'exposition aux pollutions et aux nuisances.....	95

# 1. Préambule

## 1.1. Une application concrète du projet de territoire

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs), en lien avec le DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique), fait partie du volet prescriptif du SCoT. Il s'appuie à la fois sur les pièces de diagnostic, et sur le projet de territoire formulé au sein du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique).

Les diagnostics, incluant à la fois le tome dédié au diagnostic territorial, mais aussi celui dédié à l'état initial de l'environnement, ont permis de mettre en lumière les grands enjeux qui sous-tendent le développement du territoire et de pointer du doigt les faiblesses et les forces qui s'exercent sur l'intercommunalité.

Ces enjeux ont été analysés afin d'inscrire au sein du PAS les orientations nécessaires à leur prise en compte. Ces orientations sont énoncées sous la forme de quatre grands axes, constituant le projet de territoire global de la communauté de communes. Ces lignes directrices permettent d'envisager le futur souhaité, à un horizon de 20 ans, soit 2045.

L'objectif du DOO est de s'inscrire dans la continuité de ce projet de territoire, en proposant des actions concrètes et spatialisées permettant de mener à bien la stratégie exposée dans le PAS. Ainsi, l'ensemble des dispositions sont déclinées par thématiques, avec des règles précises qui permettent de guider l'aménagement du territoire. Une cartographie est associée aux règles écrites, permettant de spatialiser l'ensemble des prescriptions.

## 1.2. Une portée prescriptive

Le DOO est le document qui s'impose aux documents d'urbanisme de norme inférieure. Il se décompose en orientations (grands principes généraux) et objectifs (règles applicables).

Les objectifs énoncés au sein du DOO s'appliquent par un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui implique que les documents de norme inférieure ne devront pas aller à l'encontre de ce qui est exposé au sein du DOO et devront concourir à leur mise en œuvre, sans pour autant avoir une lecture stricte des règles.

### 1.3. Un contenu précisé par le législateur

L'ensemble des dispositions réglementaires concernant l'élaboration et l'application du DOO au sein des SCoT sont énoncés au sein des articles L.141-4 à L.141-14 du code de l'urbanisme.

Ainsi, il est précisé que le DOO doit comporter le contenu suivant :

#### **Article L. 141-4**

*Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.*

*L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :*

*1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;*

*2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;*

*3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.*

*Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article [L. 101-2](#) et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.*

L'article L. 141-5 expose que le DOO est aussi en charge de fixer les objectifs de :

- Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;
- Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

L'ensemble des orientations concernant l'aménagement artisanal, commercial et logistique sera précisé au sein du DAACL (article L. 141-6).

Un des objectifs centraux du DOO est de réaliser les objectifs de réduction d'artificialisation des sols. Ainsi, l'article L. 141-8 précise que pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liés au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- 6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

L'article L. 141-7 précise les prérogatives du DOO en matière d'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et de densification. Il est aussi précisé, au sein de l'article L. 141-9, que le DOO peut imposer la réalisation d'une évaluation environnementale pour chaque ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

L'article L. 141-10 précise les applications du DOO concernant les problématiques de transitions écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, l'article L. 141-11 indique la possibilité, au sein des zones de montagne de définir les caractéristiques d'unités touristiques nouvelles et définit les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir. Les articles suivants, mentionnant les dispositions sur les territoires soumis à la Loi Littoral, ne s'appliquent pas au Pays de Fayence.

S'ajoute à ces articles, l'article L.141-11 qui stipule qu'en zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes.

Il définit, si besoin au regard des enjeux de préservation du patrimoine naturel, architectural et paysager spécifique à la montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir.

Le SCoT de du Pays de Fayence est concerné par la loi Montagne pour les communes de Seillans et Mons ; cependant aucune Unité Touristique Nouvelle n'est envisagée sur ces communes. Il est rappelé que le développement futur devra se faire dans ces communes selon les principes édictés par la Loi Montagne, à savoir :

- L'obligation d'urbaniser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de construction traditionnelles ou d'habitations existants,
- La prise en compte de la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- La prise en compte de la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques et les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Le développement raisonné du tourisme avec les unités touristiques nouvelles.

## 1.4. Mode d'emploi du Document d'Orientations et d'Objectifs

Les différents objectifs et orientations inscrits dans le SCOT font l'objet :

- De prescriptions et recommandations à l'attention des PLU,
- D'actions dites d'accompagnement qui seront portées par la communauté de communes, car n'ayant pas vocation à être traités dans un PLU.

A ce titre, les prescriptions et recommandations qui devront être déclinées au sein des PLU sont mentionnées au sein de chaque chapitre thématique, et identifiées par un soulignage. Un symbole  repère toute ce qui relève de la prescription.

Les orientations et objectifs non soulignées constituent des actions d'accompagnement et seront déclinés au sein des cadres reprenant les objectifs assignés à chaque grand thème identifié.

## 2. Formes urbaines et consommation d'espace (A)

### 2.1. Le développement démographique

L'un des grands objectifs qui a guidé la révision du SCoT sur le territoire du Pays de Fayence est la tension sur la ressource en eau, ainsi que volonté de conserver le caractère rural du territoire, qui implique de reconsidérer l'ensemble des prévisions de croissance démographique sur le territoire.

Ainsi, l'ancien SCoT, approuvé en 2019, visait une croissance annuelle moyenne de 1,3%, soit un total de 7500 habitants supplémentaires et une construction de 6 200 logements (résidences principales et secondaires) d'ici 2035.

La situation actuelle concernant la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire pousse à revoir ce scénario à la baisse, en limitant drastiquement le nombre de nouvelles arrivées sur le Pays de Fayence. En effet, il n'est à ce jour pas possible d'assurer l'approvisionnement en eau potable de potentiels nouveaux arrivants sur le territoire, étant donné le niveau des nappes phréatiques, l'enchaînement des périodes de sécheresse et les importantes déperditions sur les réseaux d'approvisionnement.

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT révisé pose alors de nouveaux objectifs de croissance démographique, bien en-deçà de celles prévues par le SCoT de 2019. Ces choix, précisés dans le PAS, consistent à :

- Réaliser une pause de 5 ans concernant les droits à bâtir, afin d'assurer la mise en place de nouveaux aménagements permettant de sécuriser l'accès à l'eau potable sur le territoire,
- Un **taux de croissance annuelle moyenne de 0,1%** sur le territoire intercommunal. Cette croissance ne s'applique qu'après les 5 ans de suspension des droits à bâtir.

Une certaine marge de souplesse est instaurée afin d'adapter cette croissance annuelle moyenne en fonction des caractéristiques et besoins de chaque commune, ce taux pouvant varier de 0 à 0,3% (dans la **limite maximum de 0,2%** sur la population totale du Pays de Fayence).

Il s'agit alors de mettre en place un scénario adapté au niveau d'équipement actuel (réseau, services publics, routes) mais aussi réaliste quant aux possibles évolutions de la situation en termes d'approvisionnement en eau potable (fréquence des épisodes de sécheresses hivernales, fortes chaleurs). Ce scénario global se doit ensuite d'être décliné au niveau des communes en fonction de leur position dans l'armature territoriale du Pays de Fayence, de leur dotation en équipements publics, du niveau de saturation de leurs réseaux vaires et de la capacité de leurs réseaux (AEP et assainissement).

Croissance annuelle maximale visée	Population en 2019 (INSEE)	Population résidente sur le territoire en 2022 (Régie des eaux)	Population en 2025 (date d'approbation du SCoT) selon les estimations réelles (d'après les chiffres de la Régie des eaux et des autorisations d'urbanisme accordées)	Population projetée avec le taux de croissance choisi
0,2 %	28266	31 119	32 539	En 2035 : <b>33 063 maximum</b> En 2045 : <b>33 730 maximum</b>

Commune	Taux choisi	Explications	Population estimée en 2025	Population en 2035	Population en 2045
Bagnols-en-Forêt	0.2	Varie pour chaque commune dans la limite maximum de 0,2 sur la population totale du Pays de Fayence	3244	3297	3363
Callian	0.1		3731	3761	3798
Fayence	0.2		6740	6848	6987
Mons	0.3		951	974	1003
Montauroux	0.1		7460	7520	7596
Saint-Paul-en-Forêt	0.2		2013	2046	2087
Seillans	0.3		3106	3181	3278
Tanneron	0.3		1939	1986	2046
Tourrettes	0.3		3356	3437	3542
<b>TOTAL</b>	/		/	<b>32 539</b>	<b>33 049</b>

Source des chiffres : Régie des eaux

**Orientation A1 : Adapter la croissance démographique aux ressources actuellement disponibles**



**Empêcher la délivrance de tout nouveau droit à bâtir jusqu'en 2028 afin d'appliquer la pause de 5 ans nécessaire pour sécuriser l'AEP**



**Adapter les scénarios démographiques communaux en fonction des taux définis, permettant de limiter la croissance à 0,2% maximum sur le Pays de Fayence**

- Mettre en place l'ensemble des préconisations du Plan Marshall élaboré, afin de sécuriser la capacité de la collectivité à assurer l'approvisionnement en eau potable de ses habitants

## 2.2. Consommation foncière pour le logement

La croissance démographique, déclinée selon les communes, implique une consommation foncière nécessaire afin d'accueillir les nouveaux habitants sur le territoire du Pays de Fayence grâce à la construction ou à la réhabilitation de logements.

Cependant, les données de croissance présentées ci-avant doivent être enrichies de deux paramètres principaux, à savoir :

- La prise en compte du phénomène de desserrement des ménages (passant de 2,31 habitants à 2,2 à l'horizon 2045),
- La prise en compte du phénomène de réhabilitation des logements vacants (24 logements par an en moyenne).

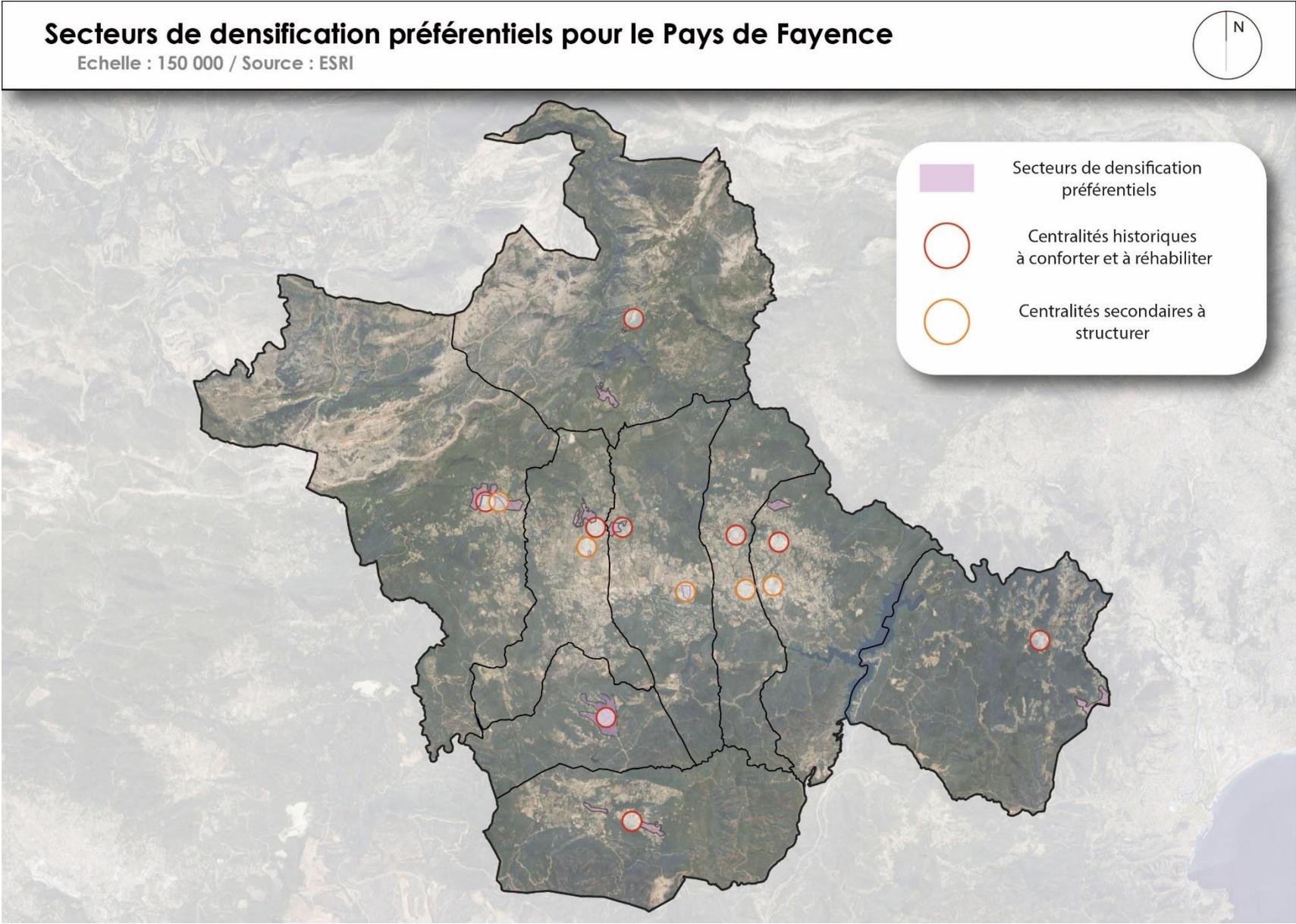
Ainsi, le nombre de logements à rénover et à bâtir in fine varie en fonction des communes, selon leur potentiel de réhabilitation propre et leur choix de croissance démographique.

Commune	Taux de croissance annuel	Habitants supplémentaires en 2045	Taux de desserrement des ménages	Logements à réhabiliter d'ici à 2045	Logements à bâtir d'ici à 2045
<b>Bagnols-en-Forêt</b>	0.2	119	Passage de 2,31 à 2,2	48	82
<b>Callian</b>	0.1	68	Passage de 2,31 à 2,2	51	55
<b>Fayence</b>	0.2	247	Passage de 2,31 à 2,2	80	108
<b>Mons</b>	0.3	53	Passage de 2,31 à 2,2	18	82
<b>Montauroux</b>	0.1	135	Passage de 2,31 à 2,2	100	37
<b>Saint-Paul-en-Forêt</b>	0.2	74	Passage de 2,31 à 2,2	30	79
<b>Seillans</b>	0.3	172	Passage de 2,31 à 2,2	51	103
<b>Tanneron</b>	0.3	107	Passage de 2,31 à 2,2	25	100
<b>Tourrettes</b>	0.3	186	Passage de 2,31 à 2,2	55	105
<b>TOTAL</b>	/	<b>975</b>	<b>Passage de 2,31 à 2,2</b>	<b>458</b>	<b>749</b>

Les logements à bâtir au sein des communes impliqueront une consommation foncière, elle-même fonction de la densité d'implantation des nouveaux bâtiments choisie selon les secteurs. Cette densité devra, en moyenne et sur l'ensemble du Pays de Fayence, être de 15 logements à l'hectare à l'horizon 2035 et de 20 logements à l'hectare à l'horizon 2045, à minima.

De façon territorialisée, ces objectifs de densité moyenne seront adaptés en fonction des secteurs, afin de conserver une cohérence architecturale et paysagère. A titre d'exemple, une greffe de village fera l'objet d'une densité largement supérieure à 20 logements par hectare, tandis que certains comblements de dents creuses au sein d'espaces résidentiels auront une densité plus faible, permettant de préserver des espaces de respiration végétalisés et perméables au sein de l'enveloppe urbaine.

Ces considérations sont précisées dans la partie 2.4 sur la trame urbaine. La consommation d'espace pour le logement devra cependant être comprise entre 14,2 ha et 21,8 ha d'ici 2035-et entre 12,1 ha et 19,4 ha entre 2035 et 2045.



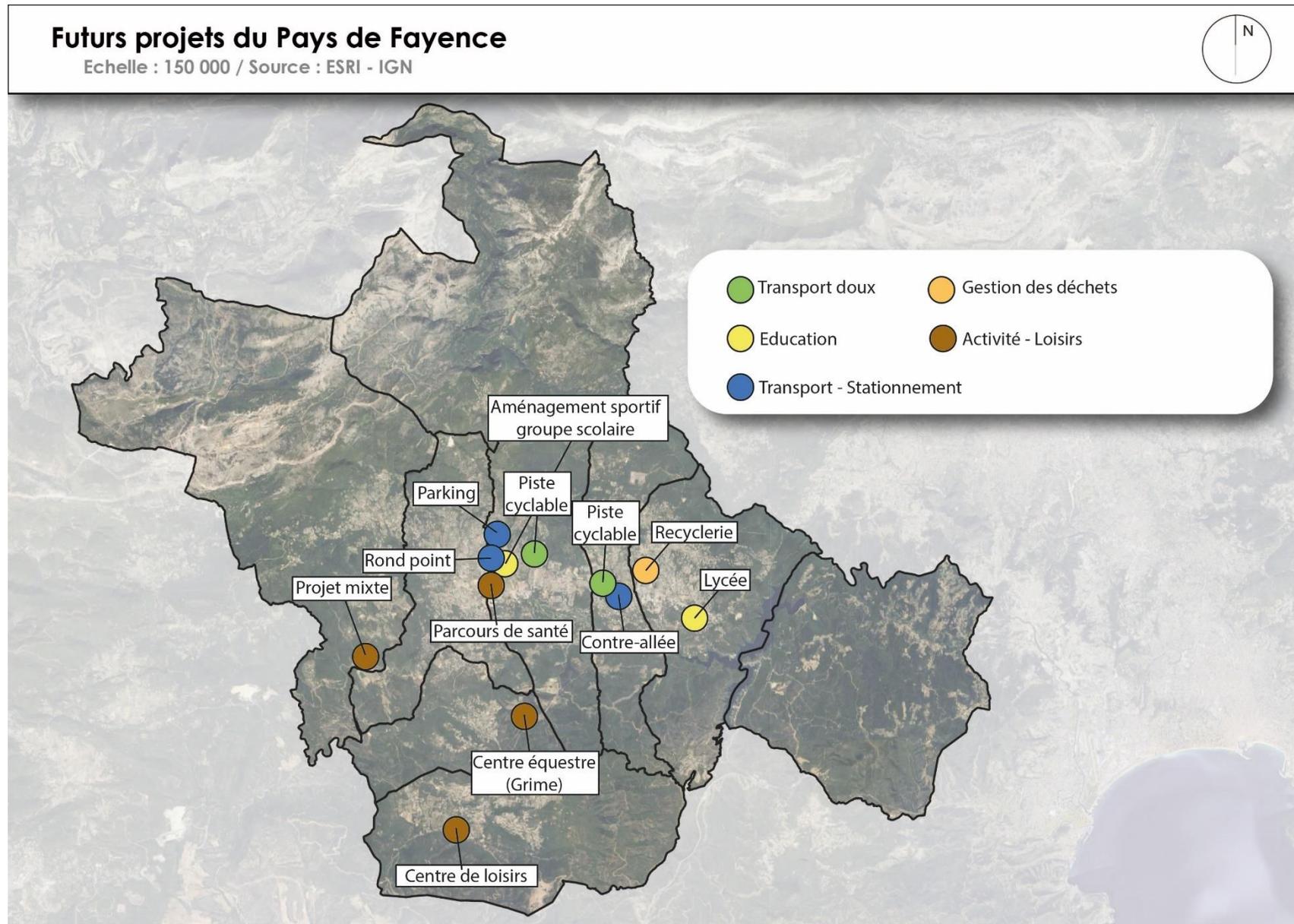
### 2.3. La consommation foncière pour les activités, services et équipements

Au-delà de la consommation nécessaire à la construction de nouveaux logements, un certain nombre d'équipements doit être envisagé, impliquant une consommation d'espace supplémentaire.

L'analyse de la consommation foncière passée, grâce aux données du CEREMA, indiquent qu'environ 14% de la consommation foncière totale était dédiée aux équipements. Ainsi, si on applique ce même taux à la part de consommation foncière définie pour le logement, le besoin foncier pour les activités, services et équipements serait de 4,4 hectares.

Or, on s'appuie ici sur des ratios basés sur une croissance démographique particulièrement faible, ce qui n'empêche pas la réalisation de certains équipements nécessaires à l'ensemble de la population déjà présente. Ainsi, et regardant les besoins qui sont exposés ci-après, une enveloppe supplémentaire de 25 hectares est envisagée pour la réalisation des activités, services et équipements nécessaires sur le territoire du Pays de Fayence, dont 10 ha sont spécifiquement dédiés à la réalisation d'équipements à réaliser pour assurer l'approvisionnement en eau potable sur le territoire.

Type d'équipement	Surface	Localisation
Aménagements permettant de sécuriser l'approvisionnement en eau potable (bassins de rétention, unités de traitement, stations de pompage...)	10 hectares	Ensemble du territoire de la CCPF, selon les besoins.
Lycée	3.4 hectares	Montauroux
Recyclerie	0.5 hectares	Montauroux
Zone de stationnement	0.3 hectares	Tanneron
Piste cyclable	0.1 hectares	Callian
Contre-allée	0.04 hectares	Callian
Parking Boudoura	0.2 hectares	Tourrettes
Aménagement sportif groupe scolaire	0.7 hectares	Tourrettes
Rond-point	0.1 hectares	Tourrettes
Prolongement piste cyclable pour le raccordement à l'Eurovelo 8	0.1 hectares	Tourrettes
Centre équestre (Grime)	3,5 hectares	Saint Paul en forêt
Projet mixte ancienne parfumerie	1.3 hectares	Seillans
Centre de loisir sans hébergement	0,2 hectares	Bagnols-en-Forêt
Péjade - Les Mires	1.6 hectares	Fayence
Hameau agricole	0,5 hectares	Bagnols-en-Forêt



Il est également indiqué que la commune de Bagnols-en-Forêt prévoit des équipements en faveur de l'enfance et de l'éducation sur son territoire, mais qui ne généreront pas de consommation d'espace selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Au-delà de la consommation dédiée aux équipements, services et commerces, des projets d'implantation d'équipements photovoltaïques sont présents sur le territoire du Pays de Fayence.

Ces équipements, conformément aux dispositions réglementaires, peuvent ne pas être considérés comme une consommation effective d'espace. Les projets sont localisés sur les communes de Mons, Montauroux, Tanneron et Seillans. Ils recouvriront une surface d'environ 350 hectares (plan au chapitre 3.4 du présent document) à noter que ces projets ne seront pas comptabilisés dans la consommation d'espace à condition qu'ils respectent les conditions définies par le décret 2023-1408 du 29/12/23 et par l'arrêté du même jour.

#### Objectif A1 : S'engager pour réduire la consommation foncière et tendre vers le Zéro Artificialisation Nette

-  **Taux de renouvellement urbain moyen à viser (2,6 %), soit 24 logements par an sur l'ensemble du territoire, permettant de mobiliser 35% des logements vacants à l'heure actuelle**
-  **Réduire de 2,5 la consommation foncière des dix dernières années**
-  **Anticiper le desserrement des ménages dans les PLU de chacune des communes, avec un passage à 2,2 habitants par ménage en moyenne**
-  **Maitriser la consommation foncière, avec une consommation maximale de 41,2 hectares à ne pas dépasser pour la construction de nouveaux logements**
-  **Maitriser la consommation foncière, avec une consommation maximale de 25 hectares à ne pas dépasser pour la construction d'équipements, d'activités et de services**

[\*]

## 2.4. L'organisation de la trame urbaine

### 2.4.1. La densification non-consommatrice d'espace

Au-delà de la nécessité de maîtrise de la consommation foncière sur le territoire, et de la réponse aux besoins des habitants, en termes d'équipements mais aussi de logements, l'armature et la morphologie urbaine doivent être repensées afin de revoir le modèle de développement. L'objectif est ainsi de lutter contre l'étalement urbain dont on a pu être témoins ces dernières années et décennies, en encourageant la densification au sein des enveloppes urbaines préexistantes.

\*Cet objectif de densification doit être poursuivi de façon raisonnée, en gardant à l'esprit la nécessité de préserver une qualité de vie en milieu urbain, avec des espaces végétalisés de respiration par exemple, mais aussi en respectant les caractéristiques architecturales du territoire et des secteurs urbanisés.

#### MÉTHODE

Pour plus de cohérence dans la suite du raisonnement, si une construction est réalisée au sein de ces capacités résiduelles identifiées (sur des terrains dont la surface est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>), il s'agira d'une consommation d'espace et sa superficie devra être considérée pour répondre aux objectifs de maîtrise foncière exposés ci-avant.

Au contraire, si une nouvelle construction est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine constituée mais hors des capacités résiduelles (BIMBY, démolition puis reconstruction etc), il s'agira d'un processus de densification, qui n'engendrera pas de consommation d'espace. Il convient de préciser que ce type de densification devra cependant être analysé comme de la potentielle artificialisation des parcelles dans le cadre de l'application de la loi Climat-Résilience à partir de 2031.

### 2.4.2. La mobilisation des capacités résiduelles

Aujourd'hui, de nombreuses capacités résiduelles au sein des espaces urbanisés ont pu être mises en évidence. Ces capacités résiduelles représentant l'ensemble des surfaces non bâties et sans usage particulier (contrairement aux espaces de parking ou aux terrains de sport par exemple) au sein de l'enveloppe urbaine, dont la superficie est supérieure à 2500 m<sup>2</sup>.

Sur le territoire de la CCPF, et au sein des zones urbaines en vigueur dans les PLU en 2023, l'ensemble des capacités résiduelles représente une surface de 656 ha. Ainsi, la totalité des besoins, en termes de logements et d'équipements pourrait être satisfaite par la mobilisation de ces capacités résiduelles. Cependant, des choix de préservation ou de mobilisation de certains secteurs doivent être faits, en fonction d'une grille globale de critères communs à l'ensemble du territoire et exposée ci-après :

Critères	Objectifs	Mesures
<b>Ressource en eau</b>	Sécuriser l'approvisionnement en eau potable et assurer l'accès à la ressource pour tous	Développement nécessairement en adéquation avec la ressource en eau, Autoriser l'urbanisation nouvelle qu'à proximité des réseaux publics existants (100 mètres maximum) et suffisamment dimensionnés et en fonction des ressources en eau suffisante. Disposer des équipements permettant d'assurer la défense contre le risque incendie.
<b>Assainissement</b>	Assurer l'efficacité de l'assainissement des eaux usées sur le territoire et limiter les risques de rejets et pollutions en espace naturel.	Autoriser l'urbanisation nouvelle qu'à proximité des réseaux publics existants (100 mètres maximum) et en fonction des capacités des STEP correspondant à chaque secteur. Garantir l'efficacité des systèmes d'assainissement individuelle pour toutes nouvelles constructions hors proximité des réseaux.
<b>Mobilité</b>	Limiter l'usage de la voiture individuelle et l'engorgement de secteurs déjà saturés en heure de pointe.	Limiter l'urbanisation à proximité des axes saturés ou non dimensionnés pour accueillir un flux plus important, Favoriser l'implantation de logements à proximité des transports en commun, parkings de covoiturage, ou pistes cyclables.

<b>Equipements</b>	Favoriser un accès facilité et sans nécessaire usage de la voiture aux services et équipements de base.	Privilégier l'implantation des nouveaux logements à proximité des écoles, pôles médicaux et commerces.
<b>Agriculture</b>	Préserver un foncier agricole ou à forte valeur agronomique	Ne pas impacter les futures ZAP, Ne pas impacter les espaces disposant de certifications, Préserver les espaces agricoles, mêmes résiduels, identifiés au MOS disposant d'une superficie minimale.
<b>Espaces naturels et forestiers</b>	Préserver les espaces naturels, et notamment forestiers, vecteur d'identité et de biodiversité sur le territoire.	Ne pas impacter les espaces naturels et de forêt fermée ou ouverte. Préserver des espaces de respiration (nature en ville) au sein des enveloppes urbaines avec une superficie minimale.
<b>Risques</b>	Ne pas exposer de nouvelle population aux risques identifiés (feux de forêt, inondations, mouvements de terrain).	Ne pas autoriser de nouvelle urbanisation sur en zone rouge des PPR, Préserver une zone tampon de 30 mètres de part et d'autre des cours d'eau
<b>Paysage</b>	Préserver la qualité paysagère en limitant l'urbanisation aux secteurs présentant le moins d'enjeux.	Préserver les socles villageois par le maintien d'une bande végétalisée et n'autoriser les greffes de village que sous réserve de leur parfaite intégration architecturale. Définir des prescriptions pour la préservation du grand paysage.
<b>Densification</b>	Limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces non urbanisés, tout en préservant la qualité de vie en zone urbaine, et lutter contre l'artificialisation des sols.	Comblent les dents creuses qui s'avèrent stratégiques (cf. critères précédents) tout en préservant des espaces de respiration au sein des zones bâties. Définir des densités cohérentes avec les enjeux identifiés. Spatialiser les espaces urbanisables pour répondre aux besoins de développement.

Ces capacités sont inégalement réparties sur les neuf communes et toutes ne sont pas mobilisables pour le même type de fonction (économique, habitat, services). Ainsi, une seconde sélection plus fine a été effectuée à l'échelle communale et devra être poursuivie lors de l'élaboration des PLU.

Finalement, ce sont 276 hectares de capacités résiduelles qui seront exploitées, les autres devant être figées par la mise en place de protections lors de la révision des PLU, pour tenir compte des critères et mesures susvisées.

### 2.4.3. Les ouvertures à l'urbanisation

Compte tenu des capacités résiduelles existantes suffisantes, il n'y a pas la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation. Dans le cas où la commune ne souhaiterait pas utiliser ces capacités, une évolution du document d'urbanisme sera à prévoir.

Dans le cas où certains projets sont susceptibles d'engendrer des nuisances, une implantation en dehors des zones résidentielles serait nécessaire.

### 2.4.4. Un choix de densité adapté aux territoires

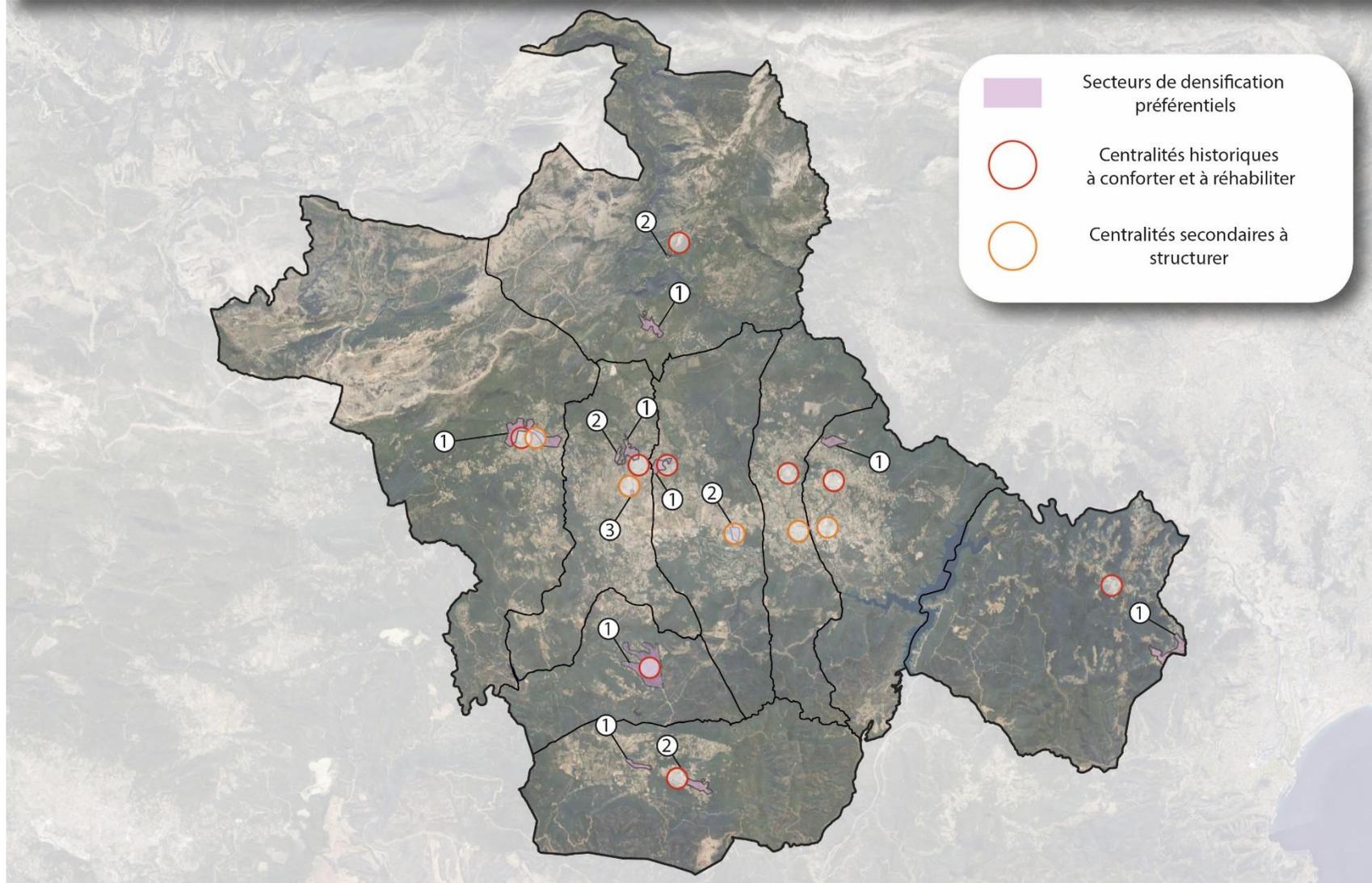
Les différents secteurs urbanisables afin de répondre aux besoins identifiés sur le Pays de Fayence sont ainsi différenciés par leur localisation, leur fonction, leur niveau d'équipement mais aussi par le type de tissu urbain au sein duquel ils s'insèrent. Ainsi, en fonction de ces particularités, les densités des nouveaux secteurs d'urbanisation seront différenciées, avec un objectif de densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare à minima, tel qu'énoncé dans le PAS.

Ainsi, le tableau suivant précise les densités projetées dans les futurs espaces où la densification est possible :

Commune	Lieu	Type d'urbanisation	Fonction	Densité
<b>Bagnols-en-Forêt</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	20 logements/ha
	N° 2	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Fayence</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	20 logements/ha
	N° 2	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
	N° 3	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Mons</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	20 logements/ha
	N° 2	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Montauroux</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Saint-Paul-en-Forêt</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	17 logements/ha
<b>Seillans</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Tanneron</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	15 logements/ha
<b>Tourrettes</b>	N° 1	Logement intermédiaire	Habitat	17 logements/ha
	N° 2	Logement intermédiaire	Habitat	20 logements/ha

## Secteurs de densification préférentiels pour le Pays de Fayence

Echelle : 150 000 / Source : ESRI



**Objectif A2 : Structurer le développement du territoire afin de préserver ses ressources, tant naturelles que paysagères**

-  **Favoriser des densités allant de 15 à 20 logements à l'hectare en fonction des secteurs et de leurs caractéristiques architecturales et paysagères, en respectant les objectifs déclinés dans le PAS**
-  **Mobiliser dans un premier temps la densification des espaces urbanisés n'entraînant pas de consommation d'espace,**
-  **Mobiliser dans un second temps les capacités résiduelles identifiées pour le logement mais aussi pour les activités économiques, soit une surface globale d'environ 276 ha, afin de répondre aux besoins sans dépasser les objectifs ZAN,**
-  **Affiner la sélection des capacités résiduelles à l'échelle de la parcelle au sein des PLU, en prenant en considération la grille de critères préétablie**
  - **Les PLU peuvent déterminer des sites alternatifs à ceux indiqués page 23 sous réserve de respecter les superficies de la consommation foncière du SCoT, de justifier de leur nécessité et de réduire leur impact sur l'ensemble des composantes environnementales**
-  **Les PLU déclinent les zones ouvertes à l'urbanisation au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, précisant la forme et la densité souhaitée afin d'encadrer leur réalisation. Dans la mesure du possible, les PLU proposent un échancier pour l'ouverture de ces zones à l'urbanisation**

### 3. Gestion raisonnée des ressources et adaptation aux changements climatiques (B)

#### 3.1. De nouveaux équipements publics majeurs et nécessaires

Les projections démographiques du Pays de Fayence, à l'horizon 2045, font état de 975 (entre 2028 et 2045) habitants supplémentaires sur le territoire, qui viendront augmenter les besoins d'équipements publics. Ainsi, et afin d'assurer le même niveau de service à l'ensemble de la population pour les années à venir, certaines structures doivent être aménagées ou renforcées durant la période d'application du SCoT.

Les besoins en la matière, déjà identifié dans la partie 2.3, concernent plusieurs domaines, tels que l'éducation ou encore le transport.

Le Pays de Fayence réservera une superficie de 3 hectares afin de développer pour une aire d'accueil pour les gens du voyage.

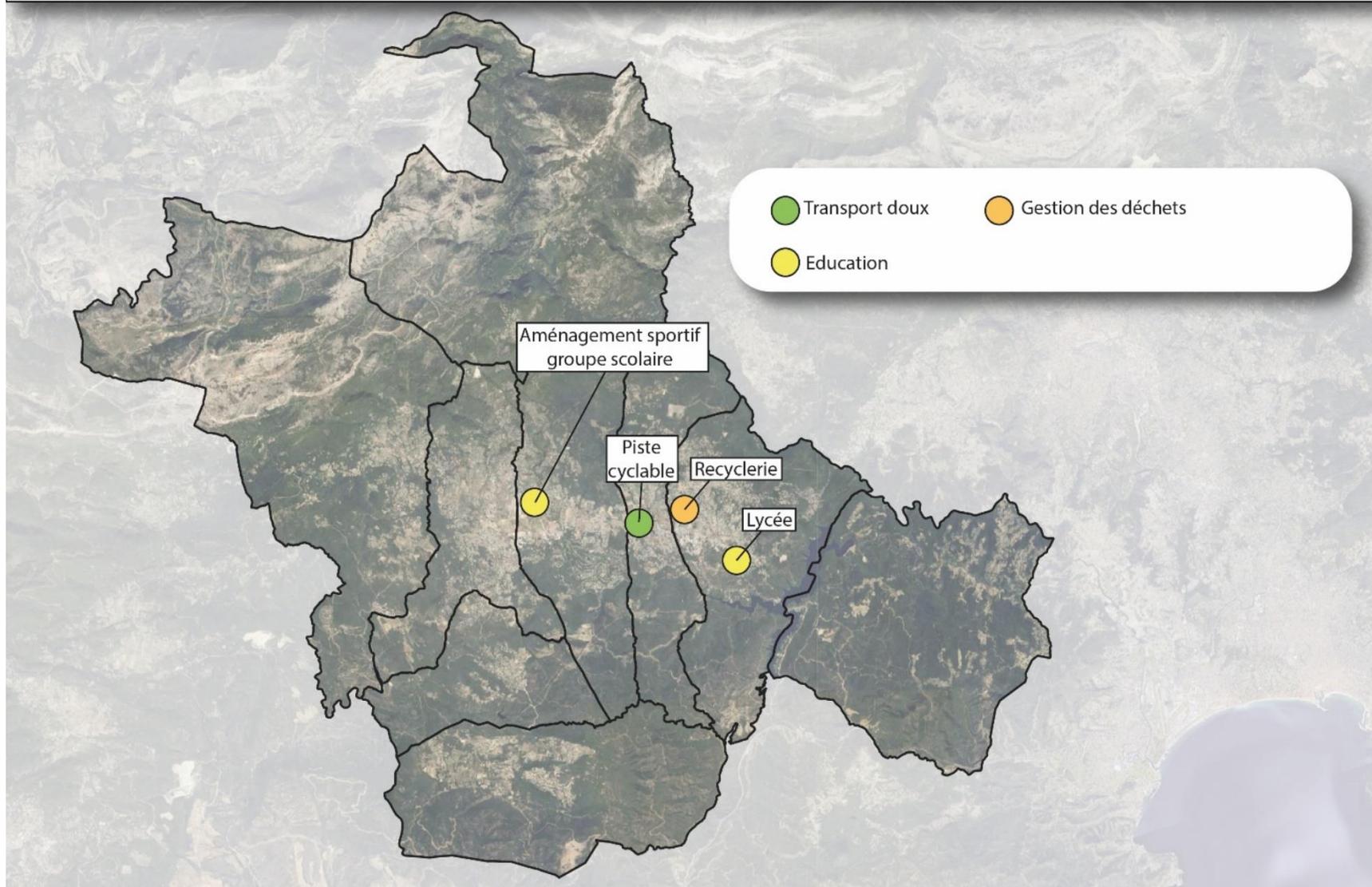
Thème	Equipement	Lieu / commune	Induit ou non une consommation d'espace
Education	Lycée	Montauroux	Oui
Ecologie	Recyclerie	Montauroux	Oui
Transport	Piste cyclable	Callian	Oui
Activité	Aménagement sportif groupe scolaire	Tourrettes	Oui

**Objectif B1 : Prévoir les nouveaux équipements nécessaires pour assurer la qualité de vie et le niveau de service à tous**

- Nouveaux équipements (infrastructures routières, plateaux sportifs...)
  - Création d'un pôle sur le site des Esclapières à Montauroux, permettant d'accueillir le nouveau lycée,
-  Les PLU devront préciser, en fonction de leurs projections démographiques propres, leurs besoins de réfection ou d'agrandissement de leurs équipements communaux.

## Futurs projets majeurs du Pays de Fayence

Echelle : 150 000 / Source : ESRI - IGN



### 3.2. Préserver la ressource en eau et assurer l'approvisionnement du territoire

A ce jour, la question des besoins et de la consommation en eau potable constitue un élément majeur du projet de territoire sur le Pays de Fayence. Ainsi, et sur la base de la consommation de 2017, on estime qu'un habitant consomme en moyenne 354 litres par jours, soit 0,4 m<sup>3</sup>. L'augmentation de la population d'ici 2025, date d'entrée en vigueur du présent SCoT, induira une consommation supplémentaire de 2024 m<sup>3</sup> par jour. La difficulté est d'aujourd'hui assurer l'approvisionnement en eau potable de l'ensemble de la population qu'elle soit implantée sur le territoire depuis plusieurs années ou qu'elle vienne de s'y installer grâce aux droits à bâtir déjà accordés ou à ceux qui le seront au cours des 20 années d'application du SCoT.

Afin de garantir cet approvisionnement et de sécuriser la ressource aujourd'hui en tension, un « Plan Marshall » a été mis en place par la Communauté de Communes, visant à mettre en application plusieurs mesures pour limiter les impacts sur la ressource. Parallèlement, ont été décidés l'arrêt de la délivrance de tous droits à bâtir sur l'ensemble de territoire entre 2023 et 2028, la croissance démographique ne débutant qu'à partir de cette seconde date. Cette période devant permettre la réalisation d'études et la mise en œuvre de solutions pour améliorer la situation du territoire du point de vue de la ressource en eau et de l'alimentation en eau potable.

Le choix d'une croissance modérée à partir de 2028, avec un accueil de 975 nouveaux habitants à l'horizon du SCoT, permet de limiter la pression sur la ressource en eau déjà fragilisée par la succession d'épisode de sécheresse et dont l'état risque d'empirer avec le phénomène global de dérèglement climatique.

Au-delà des mesures concernant la croissance démographique, d'autres solutions doivent être mises en place pour sécuriser l'approvisionnement du territoire. Ainsi, des actions seront menées concernant deux axes principaux :

- L'augmentation du rendement des réseaux sur le territoire de la communauté de communes, ce dernier étant estimé en 2020 à 67,6 % sur l'ensemble du Pays de Fayence, avec des communes où la réhabilitation est particulièrement urgente comme Seillans (taux de rendement évalué à 54,92%).
- La recherche de nouvelles solutions en approvisionnement, notamment en organisant un raccordement au lac de Saint-Cassien, permettant d'alimenter les communes en eau potable, des études de faisabilités devant être réalisées. D'autres solutions peuvent aussi être étudiées, par le biais notamment de nouveaux forages sur le territoire.

### Objectif B2 : Optimiser la desserte en eau potable sur le territoire

- Poursuivre le renouvellement des réseaux de distribution en eau potable pour garantir les meilleurs rendements et éviter les déperditions
- Evaluer les capacités selon les secteurs à accueillir de nouvelles constructions dans le futur en fonction des réseaux existants



**Les PLU devront s'assurer que les terrains ouverts à la construction disposent de la ressource et des réseaux suffisants en termes d'adduction en eau potable (débit et capacité), avec la présence d'un réseau AEP public à moins de 100 mètres de la parcelle**

### Objectif B3 : Diversifier l'approvisionnement en eau pour garantir sa pérennité

- Identifier de nouvelles réserves d'eaux utiles pour l'alimentation de demain (forages, liaisons avec le lac)
- Organiser l'approvisionnement depuis le lac de Saint-Cassien (conduites, bassins, usines de potabilisation) et repenser le partage des droits d'eau avec les autres communes



**Identifier les espaces nécessaires à l'implantation des nouveaux équipements (conduites, bassins de rétention, usines de potabilisation) au sein des PLU, par le biais d'emplacements réservés**

- Engager des études complémentaires concernant la réutilisation des eaux issues des STEP et les mécanismes de recharge de nappes dans une logique de prospective quant aux situations futures
- Permettre la réalisation de retenues collinaires sur certains sites naturels ou agricoles appropriés
- Diversifier l'eau d'irrigation depuis le lac de Saint Cassien

Au-delà de la problématique de l'approvisionnement en eau potable, la préservation de la qualité de la ressource est un point d'attention majeur, afin de ne pas impacter le milieu aquatique. Maintenir un débit biologique satisfaisant en conformité avec le PGRE de la Siagne. L'objectif est donc d'assurer l'absence de rejets polluants au sein des milieux naturels, notamment les plus fragiles, en garantissant une performance du réseau d'assainissement, qu'il soit individuel ou collectif.

#### Objectif B4 : Limiter les consommations d'eau sur le territoire pour garantir la pérennité de la ressource

- Définir une priorisation des usages à satisfaire dans les arbitrages en amont et pendant les situations de crise (eau potable, agriculture, défense incendie)
- Engager à l'échelle du territoire une action de recensement des forages privés
- limiter la croissance démographique pour ne pas augmenter les tensions sur la ressource et appliquer les taux de croissance maximale définis pour chacune des communes au sein des PLU
- Mener des opérations de sensibilisation aux enjeux de préservation de la ressource auprès des habitants et des entreprises du territoire
- Inciter à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur les constructions existantes
-  Imposer la réalisation de ce type d'équipements pour les constructions neuves dans les PLU, en privilégiant leur enfouissement pour garantir une qualité paysagère maintenue
- Rester vigilant quant aux forages domestiques et à la justification d'absence alternative
- Renforcer la connaissance sur les prélèvements
- Organiser une potentielle réutilisation des eaux grises pour l'arrosage des espaces verts, ou sous forme de circuit séparatif dans les nouvelles constructions (chasse d'eau par exemple)
- Favoriser le développement des cultures vivrières économes en eau et travailler de concert avec les agriculteurs pour limiter les pertes et favoriser la récupération des eaux de pluie
- Mettre en adéquation les surfaces cultivables vis-à-vis des ressources en eau du territoire dans le cadre des projets de reconquêtes agricoles
-  Les PLU comporteront des orientations d'aménagement et de programmation portant spécifiquement sur cette question de la gestion de l'eau et qui permettront de préciser localement les orientations et objectifs du SCOT
- Inciter à la sobriété en eau potable sur les usages non prioritaire

A ce jour, le territoire du Pays de Fayence est couvert par 10 stations d'épuration, dont certaines, comme celle de Seillans Village, sont proches de la saturation. L'ensemble de la capacité résiduelle est cependant proche des 10 000 équivalents-habitants, ce qui certifie l'efficacité globale du réseau. Les communes étant rurales, une majorité du territoire est aujourd'hui couvert par des dispositifs d'assainissement individuels. Le contrôle de ces installations, assuré par le SPANC, constitue donc un objectif majeur.

La qualité des rejets et la gestion du milieu aquatique passe aussi par la prise en charge des eaux pluviales et des différents écoulements. Ainsi, le risque inondation est présent sur le Pays de Fayence, avec sa caractérisation de Territoire à Risque d'Inondation (TRI). La question de l'imperméabilisation des sols est donc à considérer, en lien avec une approche globale à l'échelle des bassins versants, celle-ci étant en lien avec la recharge des nappes permettant de garantir la meilleure ressource en eau

**Objectif B5 : Garantir la qualité de la ressource en eau potable ainsi que des rejets d'eaux usées dans l'environnement**

- Protéger de la pollution les nappes d'eaux souterraines ainsi que les cours d'eau et plan d'eau, notamment le lac de Saint-Cassien
-  **Promouvoir et amplifier les effets bénéfiques de la protection des milieux à travers la trame verte et bleue**
- Contrôler de façon régulière l'efficacité des systèmes d'assainissement individuels sur le territoire
- Maintenir les capacités épuratoires des milieux
-  **Conditionner dans les PLU l'obtention de droits à construire de préférence au raccordement au réseau d'assainissement collectif et à moins de 100 mètres des parcelles**
- **Penser les nouveaux aménagements en lien avec la desserte actuelle ou programmée en assainissement collectif sur le territoire et avec les capacités des STEP.**
- Assurer une maîtrise foncière sur les périmètres de captage pour en contrôler les usages
- Doter tous les dix ans le Pays de Fayence d'un schéma directeur d'assainissement qui s'assure de la corrélation entre le choix d'urbanisation et l'aptitude des sols à l'assainissement et qui envisage les actions et travaux à mener
-  **Prévoir au sein des PLU des emplacements réservés dédiés et un zonage adapté aux potentiels travaux à mener pour assurer l'efficacité du réseau d'assainissement, fonction de la croissance démographique de chaque commune et secteur**
-  **Inciter, au sein des PLU, chaque projet structurant du SCoT à se doter de solutions décentralisées de traitement des eaux usées pour soulager les stations d'épurations actuelles**

### Objectif B6 : Intégrer la problématique pluviale lors des opérations d'aménagement

-  **Inclure une forte prise en compte des problématiques de ruissellement, d'exposition et de rétention des eaux pluviales au sein de chaque document et opérations d'urbanisme en gardant à l'esprit le statut de Territoire à Risque Inondation (TRI) du Pays de Fayence et son impact sur les nappes phréatiques.**
- Elaborer un schéma directeur des eaux pluviales, à l'échelle de l'intercommunalité pour appréhender la problématique pluviale sous tous ses aspects (inondation, pollution, assainissement, aménagement)
-  **Délimiter des espaces végétalisés protégés de l'urbanisation au sein des zonages des PLU, pour permettre la perméabilité**
-  **Intégrer dans les PLU des mesures de protection des abords des vallons et cours d'eau, sur une zone tampon de 30 mètres à compter du bord de la berge du lit mineur**
- **Encourager la désimperméabilisation des sols de façon à renforcer les capacités d'infiltration des eaux pour recharger les nappes et les karsts**
- Contribuer à la mise en œuvre des PAPI Argens et Riou de l'Argentière et le PAPI de la Siagne en cours d'élaboration
-  **Les PLU délimiteront, en application de l'article L.151-24 du code de l'urbanisme, les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales. Il s'agira en particulier des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.**
-  **Au sein des PLU, l'ensemble du projet urbain est tourné vers la prise en compte d'une gestion intégrée des eaux pluviales à partir :**
  - \* d'une approche globale par bassin versant
  - \* d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols
  - \* d'une organisation des espaces publics et des espaces communs contribuant à la rétention pluviale
  - \* de solutions de stockage et de valorisation à grande échelle

### 3.3. Améliorer la gestion des déchets

En 2023, on dénombre près de 26 500 tonnes de déchets collectées sur l'ensemble du territoire. Seul 3 150 tonnes relèvent de la collecte sélective, contre 8 850 tonnes des ordures ménagères. La quantité de déchets produits par habitant n'a cessé d'augmenter depuis 2015 jusqu'en 2021 passant de 812 kg à 995 kg. Depuis 2022, on constate une baisse de 9 % (911 kg en 2023). Aucune structure intercommunale dédiée aux réemplois n'existe sur le territoire, toutefois, plusieurs structures associatives sont présentes.

A ce jour, la communauté de communes dispose de 3 déchetteries réparties sur son territoire (Tourrettes, Bagnols-en-Forêt, Montauroux). Il convient de noter la présence de l'ISDND du Vallon des Pins à Bagnols-en-Forêt, qui doit permettre l'enfouissement des ordures ménagères de plusieurs intercommunalités voisines durant 25 ans.

Afin de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral à ce sujet, il faudra à l'horizon 2025 :

- Avoir une valorisation matière de 65% de déchets non dangereux non inertes,
- Mettre en place le tri à la source des biodéchets,
- Avoir une production d'ordures ménagères résiduelles maximale de 8 000 tonnes.

### Objectif B7 : Réduire et gérer plus efficacement les déchets produits sur le territoire

-  Imposer, au sein des PLU, dans chaque projet structurant (habitat collectif, des équipements collectifs ou construction à destination de commerce, activités de service et activités des secteurs secondaires et tertiaire) une unité de valorisation locale du tri (déchets verts, compost...) et une unité de valorisation local biodéchets (compostage partagé). Ces équipements seront imposés au PLU dans que le cas où la construction génère de la production de déchets.
- 
  - Les PLU concernés devront prévoir les emplacements réservés en vue d'accueillir les équipements publics nécessaires pour la gestion des déchets (recyclerie, compostage).
  - Développer des filières de collecte et de traitement des déchets adaptées aux particularités des petites entreprises du commerce et de l'artisanat et aux structures de santé
  - Ne traiter sur le site du Vallon des Pins que les ordures ménagères résiduelles
  - Poursuivre la mise en place de la redevance incitative au-delà de la phase de test
  - Accompagner la mise en place de l'ensemble des mesures du PLPDMA
-  Développer les aménagements dédiés à la collecte sélective pour augmenter le ratio dédié et limiter les ordures ménagères résiduelles
-  Déployer des composteurs collectifs sur les sites touristiques
- Créer une structure de recyclerie permettant de favoriser le réemploi, avec positionnement d'un emplacement réservé dédié au sein du PLU concerné.
-  Planter une nouvelle déchetterie en Seillans et Fayence
- Planter un 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, avec positionnement d'un emplacement réservé dédié au sein du PLU concerné
- Sensibiliser la population sur le sujet des déchets verts
- Poursuivre la lutte contre les dépôts sauvages : les PLU pourront identifier ces lieux de dépôt dans leur rapport de présentation, ainsi que les

La communauté de communes de Pays de Fayence mène une politique ambitieuse en matière de traitement des déchets, avec la mise en place de la redevance incitative, qui s'effectuera à la levée des déchets. Cette opération vise à baisser le ratio d'ordures ménagères résiduelles, augmenter le ratio de la collecte sélective et pousser la population à un effort de prévention global de production des déchets. Le PLPDMA, approuvé en 2023, reprend ces objectifs ainsi que d'autres mesures visant à améliorer la gestion des déchets.

### 3.4. Tendre vers une production d'énergie électrique locale

Le Pays de Fayence subit aujourd'hui de plein fouet les effets du dérèglement climatique sur leur territoire. Ainsi, la question de l'implication dans la lutte contre ce dernier et dans le processus de transition énergétique est donc majeur et se veut être une des composantes majeures du projet de territoire aujourd'hui exposé.

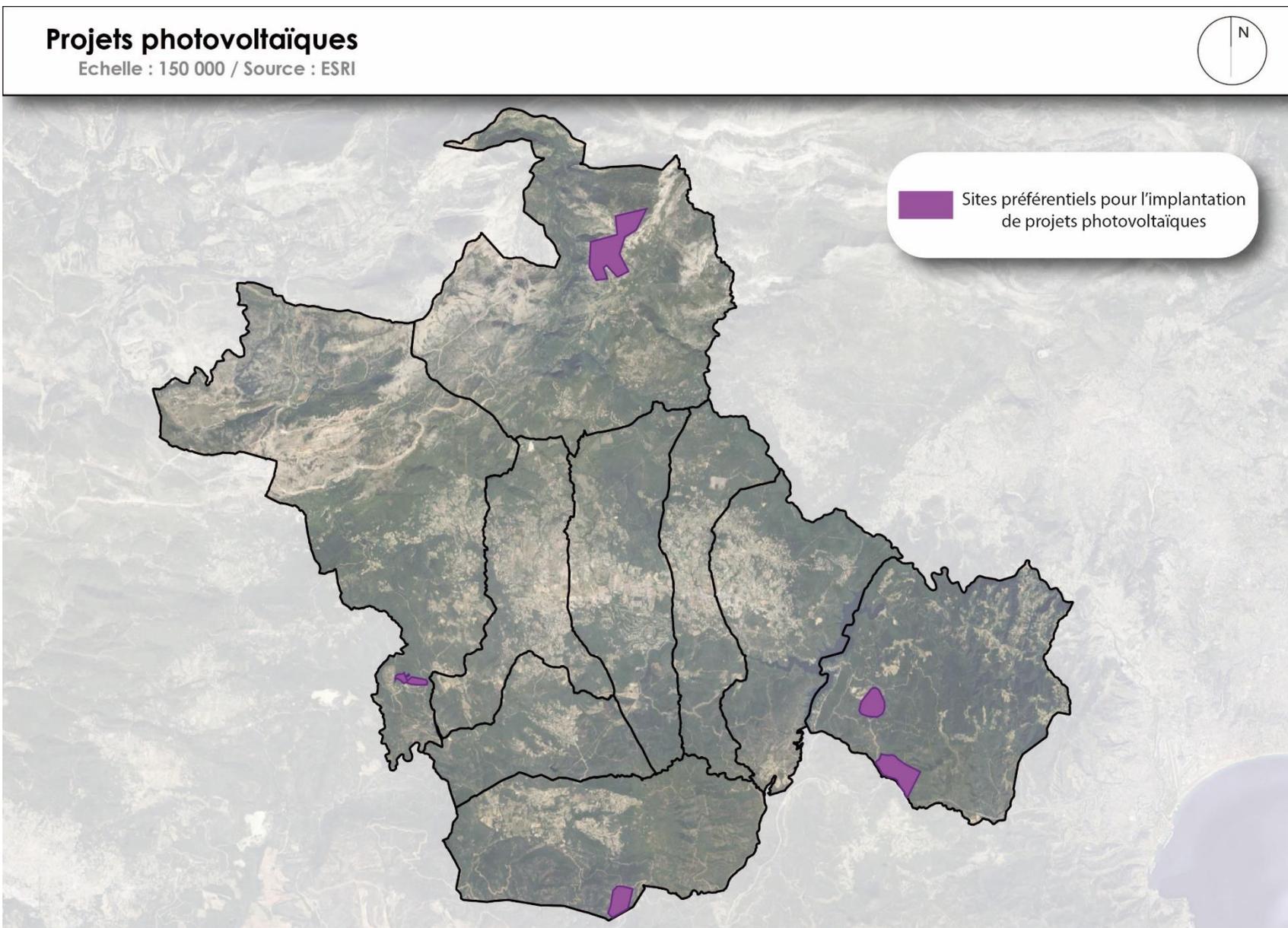
Les caractéristiques du Pays de Fayence poussent à envisager plusieurs pistes de diversification concernant la production d'énergie. Ainsi, la filière solaire photovoltaïque dispose d'un fort potentiel, qu'il convient d'exploiter sur les secteurs les plus propices. Le PCAET en cours d'élaboration permet de préciser ces ressources et les potentialités d'exploitation à mettre en œuvre.

La communauté de communes du Pays de Fayence s'implique donc dans cette transition énergétique et pose une vision ambitieuse du projet de territoire, en lien avec l'élaboration de son PCAE.

Il est précisé que le site de Fonsante sur la commune de Tanneron sera utilisé pour un projet photovoltaïque. Des études seront faites au niveau des zones anthropisées (motocross, ancienne mine et emplacements des bâtiments)

#### **Orientation B8 : Limiter la consommation d'énergie et améliorer le mix énergétique**

- **Axer prioritairement la stratégie du mix énergétique sur le photovoltaïque, en application du SRCAE**
- **Réduire de 25% la consommation d'énergie d'ici 2030, en application du SRCAE**
-  **Prendre en compte le PCAET et favoriser la mise en œuvre de l'ensemble des actions qui y sont exposées**
- **Valoriser le biogaz au niveau du Vallon des Pins**
-  **Encourager la rénovation des bâtis anciens, notamment dans les villages, pour viser une réhabilitation de 458 unités d'ici 2045, compris dans la réponse au besoin en logements identifié, et le préciser au sein des PLU**
-  **Les PLU prendront en compte les éléments de connaissance sur le développement de l'agrivoltaïsme, d'après l'étude en cours par la DDTM du Var et la Chambre d'agriculture.**



### Objectif B9 : Valoriser les atouts énergétiques du territoire

- Etudier les ressources géothermiques favorables, notamment dans le Sud-Est du territoire
-  Miser sur le potentiel solaire du territoire en encourageant l'installation de panneaux solaires sur les toitures des bâtiments, lorsque l'impact paysager et patrimonial est négligeable, en identifiant au sein des PLU les secteurs à enjeux (ensoleillement, intégration architecturale)
-  Les PLU devront instaurer les dispositions réglementaires adaptées, permettant la réalisation des projets de centrales photovoltaïques identifiés dans le SCOT sur Mons, Tanneron, Seillans et Montauroux
-  Inciter l'implantation d'ombrières sur les parkings existants, tout en conditionnant leur implantation aux covisibilités et perceptions paysagères identifiées, et inscrire des dispositions à cette fin dans les PLU
-  Conditionner, au sein des PLU, la création de parkings de plus de 1500 m<sup>2</sup> et de bâtiments non résidentiels de plus de 500 m<sup>2</sup> à la mise en place de panneaux solaires
- Organiser la gestion, l'accès et l'entretien des grandes forêts du Pays de Fayence pour stimuler la filière bois

### Objectif B10 : Engager un processus de diversification énergétique

-  Dans les sites appropriés sans enjeu de paysage ou d'équipements, des bonifications de droits à construire pourront être accordées aussi lorsque les projets de construction respectent des normes supérieures à la réglementation minimale actuelle (bonus de constructibilité prévus à l'article L.151-28-3°). Ces dispositions seront précisées dans le règlement des PLU.
-  Les PLU ciblent dans le cadre de leurs études de densification les parties de territoire sous optimisées ou sous bâties (zones d'activités, aires techniques, parcelles délaissées dans les zones constructibles...) et le foncier mobilisable pour la production d'énergies renouvelables.
- Engager des études concernant de nouveaux moyens de production d'énergie, comme la méthanisation.
- Mener une action en faveur des exploitants agricoles afin de les accompagner dans le cadre de la transition énergétique.
-  Une attention particulière devra être apportée sur la gestion des eaux pluviales sur le site de Mons situé dans le périmètre des sources de la Siagnole.

## 4. Développement agricole et gestion forestière (C)

### 4.1. Un potentiel agricole à valoriser par une politique globale ambitieuse

#### 4.1.1. Une dynamique de reconquête à pérenniser

Le Pays de Fayence possède une identité rurale forte et l'on retrouve, notamment sur la plaine, des parcelles à la valeur agronomique importante. Certaines d'entre elles sont exploitées tandis que d'autres sont dans un état de friche. La pression foncière à l'égard de ces parcelles, qui jouxtent des espaces résidentiels ou des zones d'activités, est forte, et un nombre important de celles-ci a déjà été consommé par le passé.

Aujourd'hui, la communauté de communes s'investit afin de mettre en œuvre une politique ambitieuse de préservation du patrimoine et du foncier agricole sur les 9 communes. Ainsi, une démarche de projet alimentaire territorial (PAT) est en cours. Des opérations en lien avec la SAFER pour préserver le foncier agricole sont aussi mises en place. Enfin, plusieurs espaces de zones agricoles protégées (ZAP) sont à l'étude sur l'ensemble du territoire, avec des procédures plus ou moins avancées selon les communes.

L'objectif, au-delà de la préservation de ces espaces agricoles, est de favoriser les filières courtes et la consommation locale des ressources produites, notamment à travers les cantines scolaires. Les préoccupations tendent aussi vers la nécessité d'adaptation de la pratique agricole au contexte environnemental actuel, et notamment aux tensions sur la ressource en eau et au phénomène de changement climatique.

#### **Orientation C1 : Affirmer l'ambition du Pays de Fayence en matière de suffisance alimentaire**

- **Poursuivre la mise en œuvre du PAT, en anticipant les potentielles infrastructures nécessaires au respect de ses différentes actions (cuisines, logistique)**
- **Poursuivre les procédures de création de Zones Agricoles Protégées (ZAP) sur les communes, afin de figer le foncier possédant une valeur agronomique certaine et de préserver règlementairement ces espaces de l'urbanisation**
-  **Les PLU annexeront les ZAP une fois ces dernières approuvées et s'assureront de la compatibilité de leur règlement à ces ZAP**
- **Conserver 2658 ha d'espaces agricoles stratégiques sur le territoire (terres cultivées, vignobles, serres, oliveraies, prairies), en évitant que la consommation foncière à venir n'érode les terrains les plus fertiles**
-  **Adapter le zonage des PLU à ces zones agricoles, en instaurant un règlement adapté en fonction des types et caractéristiques (qualitatives et quantitatives) des terrains agricoles visés et des usages qui y sont prévus**

**Objectif C1 : Anticiper les tensions sur les ressources (eau, énergie) pour adapter le modèle agricole**

-  **Permettre, au sein des règlements des PLU, l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dans le cadre d'une activité existante, et conditionner leur pose sur les serres en fonction des impacts paysagers et de enjeux patrimoniaux identifiés**
  - Mettre en avant le patrimoine lié à la fleur à parfum pour préserver le paysage local et développer le tourisme à travers la mise en place de labels et la création de circuits de découverte autour de cette activité
  - Développer les cultures traditionnelles adaptées au climat et au terroir du Pays de Fayence
  - Mettre en place des espaces test et encourager des pratiques plus économes (permaculture, irrigation au goutte-à-goutte)
  - Anticiper, dans les projections et les nouveaux aménagements prévus pour l'approvisionnement en eau potable, un système permettant l'irrigation durable des terres exploitées, en limitant les déperditions
-  **Encourager l'installation d'équipements permettant la récupération et le stockage des eaux pluviales, en adaptant les règlements des zones agricoles au sein des PLU**



#### 4.1.2. Une dynamique de reconquête à renforcer

La communauté de communes du Pays de Fayence s'investit pour préserver les terres agricoles exploitées existantes, mais porte aussi une politique ambitieuse visant à reconquérir certains espaces dont la valeur agronomique est identifiée. Certaines d'entre elles, à l'état de friche, sont actuellement imbriquées au sein de zones d'activités ou à proximité d'espaces urbains, ce qui menace leur pérennité.

La reconquête et la préservation de ces espaces agricoles résiduels en friche est donc un objectif majeur, s'inscrivant dans la poursuite du PAT et de la procédure de mise en place de ZAP sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cependant, un des objectifs majeurs du SCoT est de compléter ces types de protection, en identifiant l'ensemble des terres qui pourraient présenter un potentiel agronomique, y compris au sein des enveloppes urbaines, et en incitant à l'évaluation précise, au sein des PLU et à l'échelle de la parcelle, de cette dernière afin d'appliquer un niveau de protection correspondant.

La reconquête agricole passe aussi par la mise en place de projets structurants, qui mettent en valeur l'identité rurale du territoire. Ainsi, plusieurs projets sont portés sur le territoire du Pays de Fayence, visant à développer des exploitations de prestige, comme à Saint-Paul-en-Forêt, mais possédant aussi une valeur pédagogique afin de sensibiliser la population à ce type d'enjeux, comme à Tanneron.

Le SCoT du Pays de Fayence a identifié une vocation agricole sur une partie du site du Château Grime mais ne peut en l'état ouvrir seul à l'urbanisation l'ensemble du site de Château Grime. Il entend préparer en associant les SCoT voisins un projet global dont les vecteurs et les conditions d'aménagement seront compatibles avec le SRADDET. Ce projet global ayant différentes vocations d'habitat, d'équipement sportif, de développement de l'activité agricole, pourra être étudié lorsque les nouvelles ressources en eau seront disponibles et nécessitera une révision du SCOT. **Compte tenu du risque d'incendie du site et des travaux nécessaires sur la commune de Saint-Paul-en-Forêt pour assurer la DECI et l'alimentation en eau potable du projet (nouvelles ressources, bassins de stockage, dilatation des conduits existants, ...). Le site sera étudié et nécessitera une révision du SCOT.**

### Objectif C2 : Poursuivre la politique ambitieuse engagée sur le territoire

-  Anticiper la mise en place d'un pôle permettant de transformer les productions locales, pouvant faire l'objet d'un secteur adapté au PLU concerné.
-  Donner la possibilité aux communes de protéger les espaces agricoles résiduels et cultivés au sein des secteurs urbanisés, dont la valeur agronomique est avérée, grâce à des prescriptions déclinées à l'échelle de la parcelle dans les PLU (protection L.151-23 du CU)
-  Des espaces boisés classés seront instaurés dans les PLU, en fonction de leur pertinence, pour une meilleure prise en compte des cultures de feuillages dans le massif de Tanneron, de l'oléiculture, de la viticulture... A condition de ne pas compromettre l'activité agricole
  - Développer des projets structurants sur le territoire afin de renforcer le potentiel agricole du territoire (Grime, Font Sante), y compris en lien avec des services ou entités publiques
  - Les PLU pourront permettre les constructions agricoles tout en luttant contre le mitage de l'espace agricole
  - Les PLU pourront porter à l'échelle communale une analyse multifactorielle des sols pour en identifier la valeur en termes de services écosystémiques rendus, et de prendre des décisions d'urbanisme éclairées
  - Les PLU pourront intégrer un zonage Af (Agricole futur) permettant de faire figurer les secteurs ciblés pour la reconquête agricole

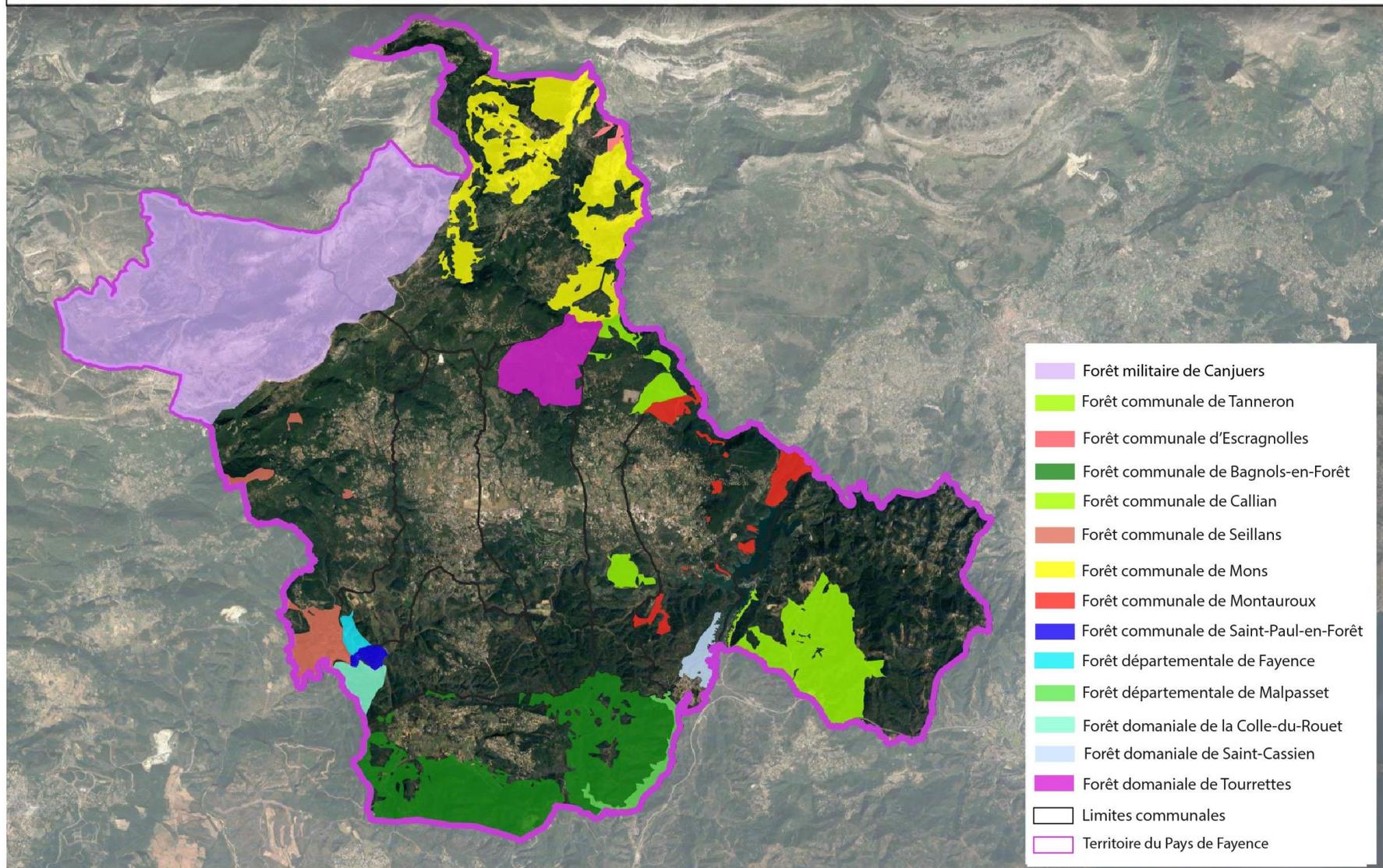
## 4.2. L'agro-sylvo-pastoralisme comme ressource à développer

Les surfaces boisées représentent une importante surface du Pays de Fayence, avec des forêts qui s'étendent sur les versants des reliefs autour de la plaine centrale. Ainsi, plus d'un tiers du territoire est considéré comme forestier. L'importance de ces espaces, dont l'intérêt pastoral est avéré, ainsi que la présence de 48 éleveurs répartis sur 23 territoires pastoraux a amené la communauté de communes à élaborer un POPI (Plan d'Orientations Pastorales Intercommunal) arrêté en 2016. Celui-ci vise à soutenir le développement pastoral et à aménager les territoires en ce sens, avec, entre autres, la création de groupements pastoraux ou encore l'implantation de panneaux d'information concernant les chiens de protection.

Il convient parallèlement de noter que la commune de Bagnols-en-Forêt est incluse au sein du territoire Grand Estérel, nécessitant ainsi d'appliquer sa charte forestière et le plan d'action qui s'y rapporte.

## Ressources forestières sur le Pays de Fayence

Echelle : 200 000 / Source : IGN 2015



**Orientation C2 : Valoriser le territoire forestier du Pays de Fayence, porteur d'identité et de richesses**

- Soutenir l'agro-sylvo-pastoralisme en garantissant l'application des actions déclinées au sein du POPI sur l'ensemble du territoire intercommunal
- Encourager le pâturage sur les espaces forestiers du Pays de Fayence pour permettre une réduction de masse combustible et améliorer la situation de défense face aux risques incendie
-  Elaborer des PLU laissant l'opportunité, lorsque cela est possible, de développer des activités d'agro-foresterie et de pastoralisme au sein des zones naturelles (PADD, zonage et règlement)
- Entretien la forêt et valoriser l'exploitation de ressources historiques, comme le liège ou la mycosylviculture

## 5. Maintien de la biodiversité et des continuités écologiques (D)

Le Pays de Fayence est caractérisé par de nombreux espaces naturels, qui recouvrent une majeure partie de la communauté de communes. On y retrouve de nombreuses entités boisées, recouvrant les versants et concernant près d'un tiers du territoire intercommunal. Plusieurs espaces constitués de milieux ouverts, particulièrement bénéfiques pour les continuités écologiques, sont aussi identifiés, notamment sur la plaine centrale où l'on retrouve des secteurs de plaines et des espaces agricoles. Enfin, plusieurs zones humides sont présentes sur le Pays de Fayence, certaines étendues comme le Lac de Saint-Cassien et d'autres plus réduites. Les cours d'eau, ainsi que les ripisylves associées, présentent aussi des enjeux importants en termes de biodiversité. Sont notamment reconnus pour leur biodiversité une partie du terrain de Canjuers (géré par le Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur), quatre sites Natura 2000, trois arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB), une vingtaine de Zones naturelles d'intérêts faunistique et floristique (ZNIEFF) ainsi que 38 réservoirs de biodiversité et 28 cours d'eau identifiés comme réservoirs et corridors écologiques dans le SRCE annexé au SRADDET.

Au total, trois grands réservoirs de biodiversité sont identifiés sur la communauté de communes, à savoir :

- Le camp militaire de Canjuers et Mons,
- Le massif du Tanneron,
- L'Est de Montauroux et Bagnols-en-Forêt (gorges de la Siagne et Siagnole).

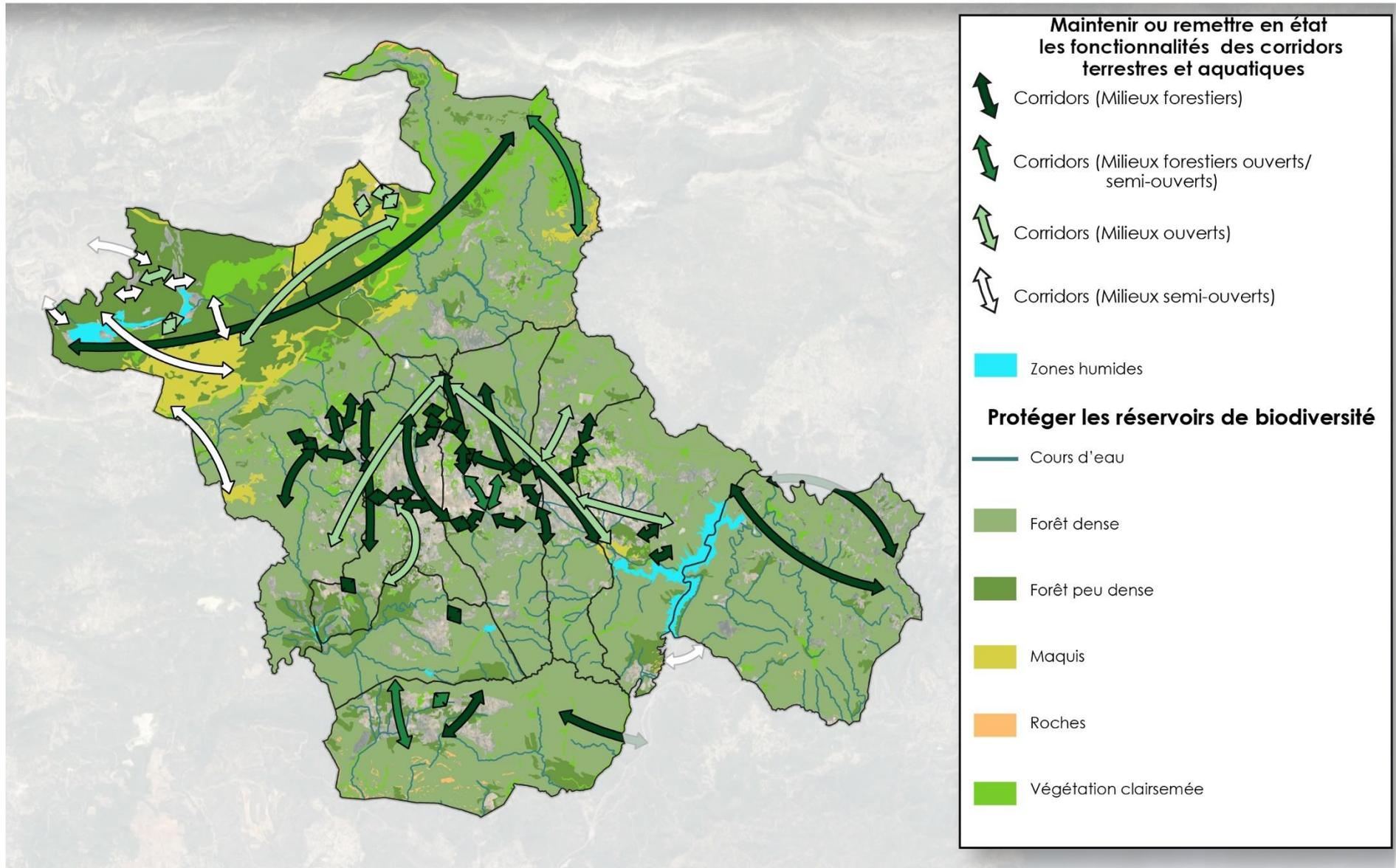
La trame verte et bleue est définie sur le territoire grâce aux différentes sous-trames identifiées par le SRCE (eaux courantes, zones humides, forêts et boisements, milieux ouverts, milieux semi-ouverts). Cette trame est potentiellement fragmentée, notamment par les infrastructures routières. Enfin, il est nécessaire d'anticiper la continuité de cette trame en milieu urbain, où la biodiversité est présente et nécessite de se déplacer pour accomplir son cycle de vie.

L'objectif est de préserver, voire de restaurer, les éléments majeurs de cette trame et des continuités écologiques qui lui sont associées. Pour cela, la stratégie déclinée au sein des orientations et objectifs s'articule autour de trois principes généraux : éviter – réduire – compenser.

A noter que le territoire porte le projet d'intégration de 8 communes (Partie Sud du territoire excepté Mons), intégrées au secteur paysager de la Provence Calcaire, au Parc Naturel Régional Maures-Estérel-Tanneron.

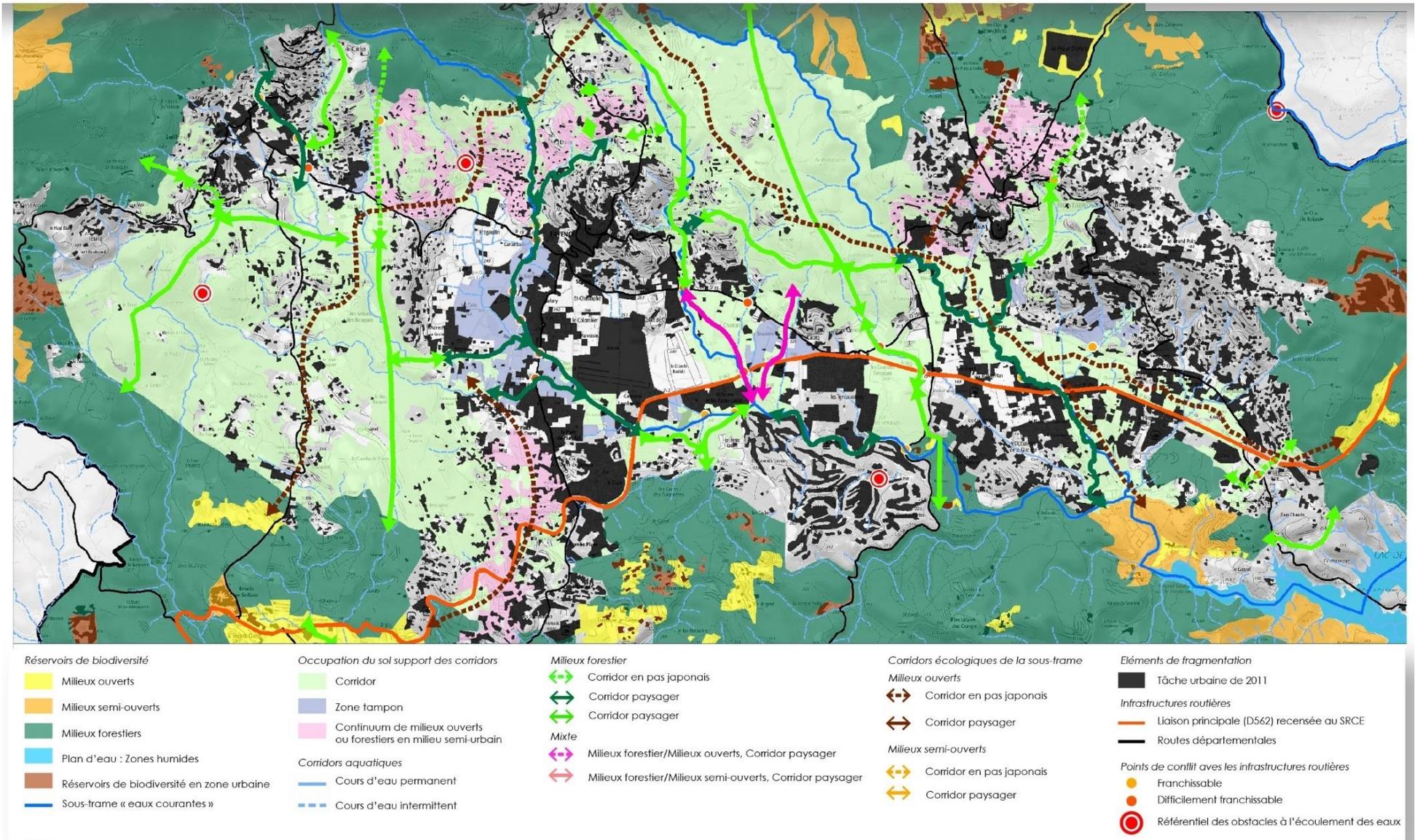
# Maintien de la biodiversité et des continuités écologiques (D)

Echelle : 200 000 / Source : Data gouv - Google satellite



# Trames vertes et bleues de la plaine de Fayence

Echelle : 7 000 / Source : CCPF, SRCE PACA



### Orientation D1 : Préserver l'ensemble des continuités écologiques sur le territoire

-  De plus, en application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, les PLU intégreront au sein de leurs orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques de leur territoire, en cohérence avec les communes voisines
- Les PLU pourront également comporter une OAP thématique Trames Vertes et Bleues en s'appuyant sur la trame identifiée au SCoT.
- Penser les continuités sur le Pays de Fayence mais aussi avec les territoires alentours, en élargissant la réflexion au-delà des frontières communales au sein des PLU, notamment dans le cadre de création des parcs naturels planifiée
-  Les PLU devront prévoir des règles adaptées, selon les différentes zones concernées, afin d'assurer la préservation, voire la remise en état de la TVB
-  Les PLU devront s'appuyer sur les Atlas de la biodiversité communale, le cas échéant, comme socle de connaissance pour la formalisation de leur TVB
- Les PLU pourront identifier la trame noire communale
- Poursuivre la politique de sensibilisation aux problématiques de préservation des ressources environnementales, grâce à des opérations de sensibilisation et de communication notamment
- Dans le cadre de la mise en place des nouveaux projets structurants ou des extensions de l'urbanisation, l'intégration écologique des modifications apportées devra être évaluée
-  Justifier du respect des continuités majeures identifiées dans le SCoT lors de l'élaboration des trames vertes et bleues déclinées à l'échelle communale.

## 5.1. Protéger les réservoirs de biodiversité

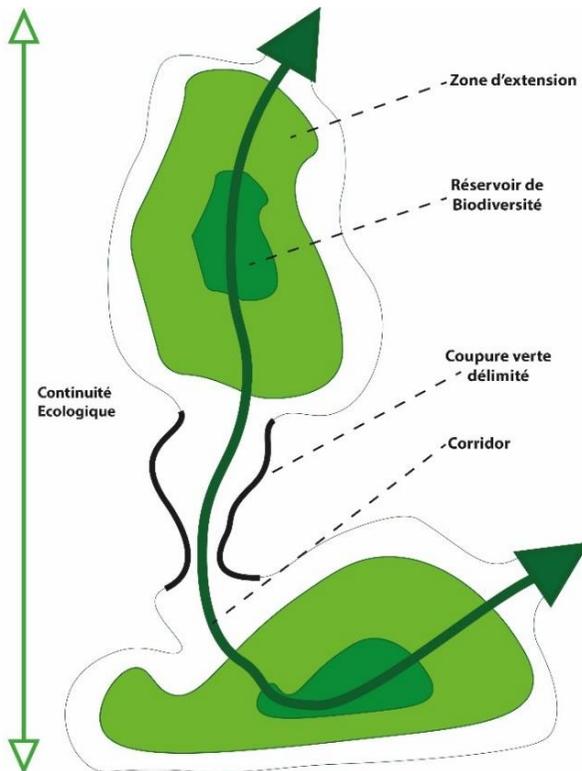
Les réservoirs de biodiversité représentent le socle des enjeux de biodiversité et de continuités écologiques sur le territoire. Ils comprennent notamment les espaces protégés, mais aussi l'ensemble des secteurs où la valeur écologique des milieux est avérée (reproduction, alimentation, habitat...).

Ils sont composés à la fois de milieux terrestres (forêts, milieux ouverts, terrains agricoles) mais aussi de milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau). La trame noire est aussi à prendre en compte, avec la présence de la réserve internationale de ciel étoilé Alpes Azur Mercantour qui implique une attention particulière à ce sujet.

Ces réservoirs sont définis au sein du SRCE et déclinés sur le territoire du Pays de Fayence en y intégrant des considérations plus précises concernant les zones humides par exemple, ou les secteurs d'arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB). Le SRCE précise par ailleurs l'état et les actions à mettre en œuvre en priorité sur les réservoirs identifiés.

Ainsi, les trames considérées pour réaliser la cartographie des continuités écologiques, mettant en évidence les réservoirs de biodiversité à une échelle intercommunale sur le Pays de Fayence, sont les suivantes :

- Les milieux ouverts,
- Les milieux semi-ouverts,
- Les milieux forestiers,
- Les cours d'eau,
- Les zones humides.



Ainsi sont retenus comme réservoirs de biodiversité les espaces où des milieux remarquables (à l'échelle régionale ou intercommunale) sont identifiés, et où ces derniers sont peu fragmentés.

L'objectif est de certifier que les potentielles activités mises en place sur ces secteurs ne nuisent pas aux continuités écologiques globales du Pays de Fayence et ne remettent pas en question les fonctionnalités écologiques de ces réservoirs.

**Objectif D1 : Protéger les secteurs primordiaux pour le développement de la biodiversité**



**A une échelle communale, les PLU devront préciser les limites des réservoirs de biodiversité et renforcer leur protection réglementaire en édictant des dispositions adaptées pour les différents espaces concernés, que ce soit en zones urbaines, agricoles ou naturelles**



**Les PLU devront intégrer les cartographies des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau identifiés par le SMIAGE sur le bassin de la Siagne, le cas échéant**

- **Certains aménagements et installations pourront y être autorisés en vue de maintenir voire conforter les activités agricoles, pastorales et forestières, d'assurer la lutte contre les risques naturels, de gérer la fréquentation dans les espaces naturels, et d'y accueillir certains projets d'équipements à vocation touristique, sportive, éducative, à condition d'être légers et de ne pas compromettre la qualité et la fonctionnalité de ces réservoirs de biodiversité.**
- **La question des interfaces avec les espaces de réservoirs de biodiversité sera à traiter plus particulièrement, en adaptant les types d'aménagements prévus afin de ne pas impacter la fonctionnalité des milieux et de ne pas les fragmenter (actions 8 et 9 du SRCE)**
- **Les projets routiers structurants qui impactent un réservoir doivent faire l'objet d'aménagements dédiés pour permettre la circulation des espèces et limiter leur dérangement**
- **Mettre en place des préconisations, au sein de chaque commune, limitant l'éclairage public au sein des réservoirs de biodiversité pour permettre la continuité de la trame noire**

## 5.2. Considérer les espaces agricoles de perméabilité écologiques comme porteurs d'enjeux écologiques majeurs

Les espaces agricoles, qu'ils soient aujourd'hui exploités ou non, constituent un double enjeu du fait de leur potentielle valeur économique et du souhait de développement de l'autonomie alimentaire sur le Pays de Fayence et de reconquête de ces parcelles. Parallèlement, la valeur écologique de ce type de milieux est forte, avec la présence de mosaïques de milieux séparés par des haies, de cours d'eau et d'espaces ouverts favorables à l'accueil d'une biodiversité riche. La proximité avec les espaces urbanisés renforce d'autant plus la pression sur ce type d'espaces, et induit une vigilance particulière et une nécessité de préservation accrue.

Ainsi, l'un des objectifs majeurs du SCoT est de préserver ces espaces agricoles, qu'ils soient agglomérés ou résiduels, afin de favoriser les espaces de perméabilité écologique et leur rôle de corridor.

Finalement, il conviendra de prendre en considération cinq grands espaces constituant des secteurs de perméabilité écologique. Ils sont principalement localisés au sein des entités suivantes :

- Le plan de Fayence,
- Le plan du Blavet,
- Le Font de l'Abbey à Saint-Paul-en-Forêt,
- Le plan de Seillans,
- Les Ferrages à Mons

**Objectif D2 : Garantir la pérennité des espaces agricoles, secteurs de perméabilité à enjeux forts pour la biodiversité**

-  **Maintenir la vocation agricole des secteurs au sein des PLU et favoriser le maintien de milieux ouverts et entretenus (cf. actions 2, 4, 11, 12, 13 du SRCE)**
-  **Les PLU instaureront les dispositions réglementaires adaptées en zone A, selon les typologies et caractéristiques des différents espaces agricoles, afin de préserver leur fonction écologique, notamment en termes de trame verte et bleue. Ils veilleront dans ce cadre à assurer des espaces de transition entre zones agricoles en activités et/ou à fort potentiel et les zones urbaines et/ou bâties.**
-  **Les PLU devront protéger les haies et boisements existants qui jouent un rôle important en termes de continuité écologique. De même, les PLU édicteront les dispositions pertinentes en vue de préserver les espaces et milieux participants à la trame bleue au sein des zones agricoles (cours d'eau, canaux d'irrigation, mares...)**
-  **Les PLU s'attacheront à préserver des espaces de transition en interface avec les espaces agricoles (zone de prairie notamment), en limitant les aménagements sur ces secteurs, sur une largeur de 10 mètres environ.**

### 5.3. Les fonctionnalités des corridors terrestres et aquatiques à maintenir ou remettre en état

Le territoire du Pays de Fayence est caractérisé par les espaces qui permettent à la biodiversité d'accomplir son cycle de vie, mais aussi par les interconnexions entre ces espaces qui garantissent la circulation des espèces qui y sont contraintes. Un maillage complexe d'espaces à forte valeur écologique est donc créé grâce aux corridors de biodiversité.

Ces corridors sont nombreux et peuvent prendre des formes multiples (linéaires, discontinus, paysagers) et s'appuient notamment sur des milieux particuliers tels que les espaces agricoles, les linéaires boisés, les canaux et les cours d'eau et leur ripisylve.

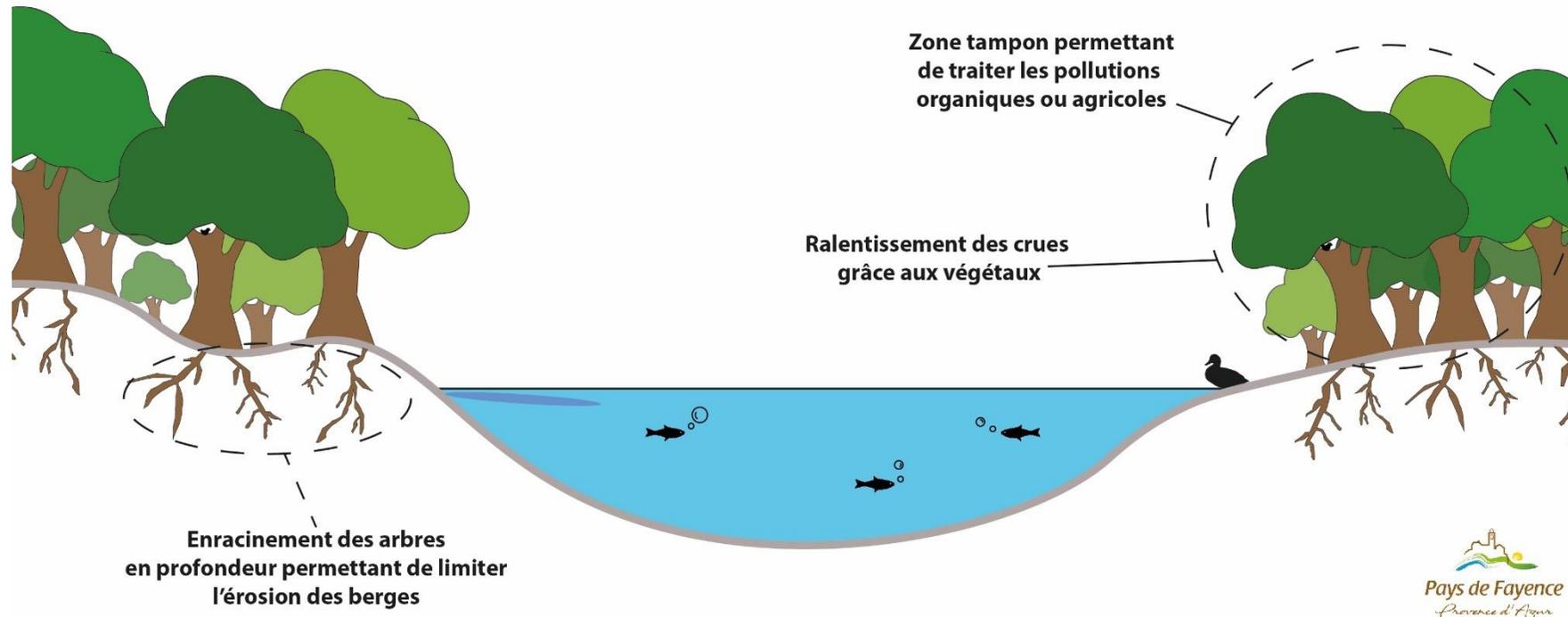
Au total, huit principaux corridors sont identifiés à l'échelle du SCoT, cette identification n'étant pas exhaustive et devant être précisée par la suite à l'échelle communale. Certains d'entre eux devront faire l'objet d'une attention particulière due à leur fragilité (présence d'infrastructures routière, urbanisation). Les principaux corridors sont donc :

- Le corridor de Canjuers au Mont Lachen,
- Le corridor sud de la Colle du Rouet au lac de Saint-Cassien,
- Le corridor du Bois de Bagnols,
- Le corridor du massif du Tanneron,
- Les traverses du plan de Fayence, présentant des fragilités,
- Le corridor correspondant à la RD19 entre Bargemon et Fayence, présentant des fragilités,

- Le corridor entre Callian et Montauroux,
- Le corridor du Bois du l'Eouvière à Montauroux.

Au-delà des corridors terrestres identifiés ci-avant, la trame bleue est constituée des zones humides, des cours d'eau mais aussi des espaces de fonctionnalité qui les entourent. Ainsi, les protections à édicter ne se limitent pas au simple lit du cours d'eau, mais à un périmètre élargi incluant, par exemple, la ripisylve associée. La distinction entre trame verte et trame bleue est donc floue, tout comme celle entre réservoirs et corridors, la fonctionnalité écologique d'un territoire devant être considérée dans son ensemble.

### L'importance de la protection des ripisylves



**Objectif D3 : Assurer le maintien des corridors permettant aux différentes espèces de réaliser leur cycle de vie**

-  **Les PLU devront, à leur échelle, préciser les tracés des corridors écologiques identifiés dans le SCOT, afin d'y assurer leur bon fonctionnement et la préservation de leur qualité ; ils pourront définir des corridors ou continuités écologiques supplémentaires ayant un intérêt à l'échelle communale**
-  **Au sein des zones urbaines ou bâties ou à proximité, les PLU veilleront à préserver, voire à reconquérir, les corridors et continuités écologiques et leur fonctionnalité, par la définition des limites à l'urbanisation et à l'artificialisation des espaces concernés, par l'instauration de dispositions réglementaires adaptées, par la mise en place de protections pertinentes selon les caractéristiques des espaces à préserver (espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, édifications de protections paysagères ou écologiques en applications des articles L.151-19 et 23 du même code). Certains espaces à préserver dans ce cadre, au sein des zones urbaines, s'ils représentent une superficie relativement conséquente ou un linéaire important pourront être classés en zone naturelle disposant d'un règlement adapté en vue de leur protection**
-  **Les PLU veilleront tout particulièrement à la préservation des éléments constitutifs de la trame bleue, en instaurant les dispositions permettant de s'assurer de la protection des zones humides, des cours d'eau et de leur ripisylve, grâce notamment à la mobilisation des outils réglementaires susvisés.**
- Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature
-  **Conditionner, dans les PLU, l'urbanisation et la densification au maintien de couloirs non bâtis et à la préservation des berges et des ripisylves associées**
-  **Affirmer la préservation des zones humides identifiées au SCoT dans les PLU et affiner leur identification à une échelle plus fine**
-  **Les PLU veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par :**
  - \* un classement adapté (classement EBC, art L151-19 et 23 du code urbanisme, servitudes...) ;
  - \* la promotion des espaces verts interstitiels dans les zones d'habitat diffuse pour protéger les masques végétaux (les jardins habités)
  - \* des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux)
  - \* l'interdiction de couvrir les cours d'eau, pérennes ou temporaires, autrement que par des ouvrages destinés aux déplacements

#### 5.4. Considérer les enjeux écologiques et les espaces naturels au sein des zones urbaines

Au-delà des espaces naturels, qui sont largement mis en avant dans la définition des réservoirs et corridors de biodiversité, les continuités écologiques en milieu urbain représentent un enjeu majeur de fonctionnalité écologique pour le territoire. En effet, le maintien et la circulation de la biodiversité à travers ces espaces est indispensable à la préservation de la trame verte et bleue dans son ensemble.

La protection et la restauration de la trame en milieu urbain permet le maintien de la biodiversité, mais possède aussi d'autres effets bénéfiques tels que l'amélioration du cadre de vie, la limitation des îlots de chaleur, la diffusion de la nature en ville et le support de mobilités douces. Elle peut s'illustrer par la création de parcs urbains, la conservation de friches agricoles, la valorisation des jardins privés et la modération de la densification sur les espaces à enjeux, la préservation d'interfaces avec les espaces urbanisés et la valorisation des espaces verts.

Ainsi, de nombreux secteurs urbains, et la plaine de Fayence notamment, qui se situent sur un corridor majeur reliant le Nord et le Sud du Pays de Fayence, constituent un enjeu particulier de préservation qui nécessite que des préconisations soient édictées en leur faveur.

#### Objectif D4 : Maintenir les espaces de fonctionnalité écologique en milieu urbain

-  Au sein des zones urbaines ou bâties ou à proximité, les PLU veilleront à préserver, voire à reconquérir, les corridors et continuités écologiques et leur fonctionnalité, par la définition des limites à l'urbanisation et à l'artificialisation des espaces concernés, par l'instauration de dispositions réglementaires adaptées, par la mise en place de protections pertinentes selon les caractéristiques des espaces à préserver (espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, édifications de protections paysagères ou écologiques en applications des articles L.151-19 et 23 du même code)
-  Certains espaces à enjeux au sein des zones urbaines, s'ils représentent une superficie relativement conséquente ou un linéaire important pourront être classés en zone naturelle disposant d'un règlement adapté en vue de leur protection
-  Les PLU veilleront à la préservation de la « nature en ville », en protégeant par des dispositions réglementaires adaptées certains espaces, situés au sein des zones urbaines, ayant une importance pour la préservation de la biodiversité (jardins d'agrément publics ou privés, alignements d'arbres ou haies, terrains en friche...)
-  Les PLU édicteront des règles pertinentes en vue de limiter les effets de coupure dans les continuités écologiques résiduelles au sein de ces zones urbaines : gestion des implantations des constructions, murs et/ou clôtures perméables pour la petite faune, superficies minimales en « espaces verts » en application de l'article L.151-22 du code de l'urbanisme
  - Des orientations d'aménagement et de programmation dites sectorielles pourront être instaurées dans les PLU sur des secteurs urbains, auquel cas elles devront définir les conditions permettant de garantir la bonne prise en compte des enjeux écologiques au sein de ces zones urbaines en fonction des caractéristiques locales. Dans tous les cas, ils devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains.
  - Favoriser les surfaces de pleine terre
  - Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures (multiplier les strates végétales, privilégier des essences autochtones, prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives, utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques)
-  Densifier de manière raisonnée les secteurs bâtis, afin de préserver des espaces de respiration et de permettre aux espèces de circuler au sein des quartiers
  - Préserver la trame noire, en maintenant les zones non éclairées (notamment les réservoirs de biodiversités et les éléments de la trame bleue) et en proposant des alternatives aux espaces naturels éclairés
  - Mettre en place des éclairages adaptés (intensité, orientation...) afin de permettre la circulation de la faune nocturne sans pour autant détériorer la situation sécuritaire des habitants



## 6. Mise en valeur des paysages et du patrimoine caractéristiques (E)

Le paysage est un des atouts majeurs du Pays de Fayence, qui peut s'appuyer sur cette ressource pour renforcer son attractivité auprès des usagers. En effet, son patrimoine naturel exceptionnel ainsi que ses villages historiques perchés participent au rayonnement du territoire.

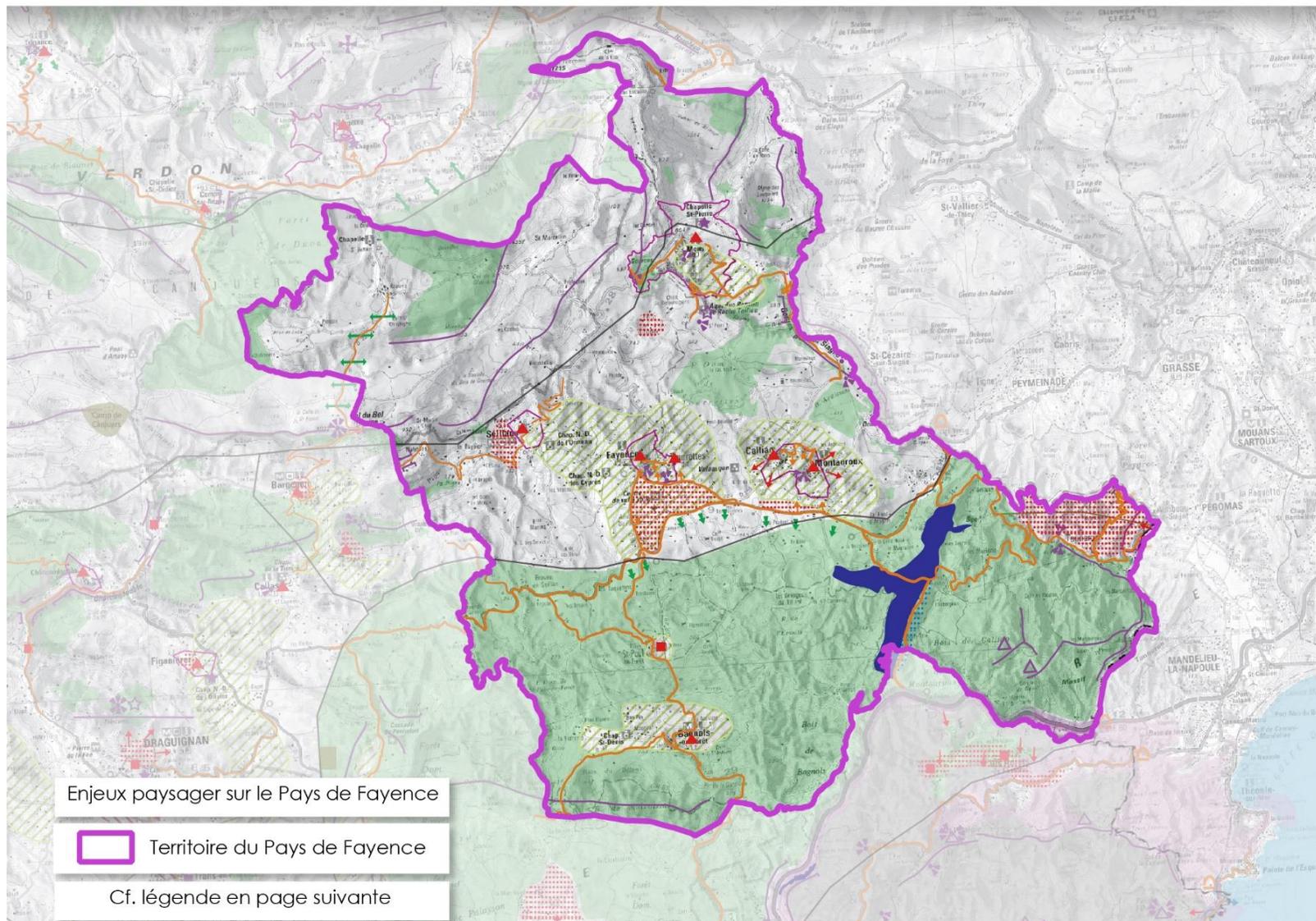
Ce patrimoine et ces paysages caractéristiques constituent ainsi un capital en héritage qu'il convient de protéger, mais aussi de mettre en valeur de façon raisonnée et équilibrée. En effet, ces atouts constituent une ressource économique qui encourage la fréquentation de certains lieux réputés, comme le lac de Saint-Cassien, induisant une nécessaire surveillance des impacts inhérents à cette fréquentation.

De plus, on remarque que certains paysages, et notamment ceux perçus depuis les versants ou les villages perchés, sont parfois impactés par des aménagements et une urbanisation qui s'étend sur la plaine centrale.

Au-delà du patrimoine paysager et architectural, l'histoire du pays de Fayence et son positionnement entre mer et montagne induit une identité particulière et un patrimoine vernaculaire lié à cette dernière, qui constitue ici aussi un point d'intérêt à préserver.

## Atlas paysager sur le Pays de Fayence

Echelle : 200 000 / Source : Atlas paysager du Var



# Légende de l'atlas paysager du Var

Source : Atlas paysager du Var

## 1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES

	Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
	Principale structure rurale de qualité	Équilibre / Harmonie et identité des terroirs

## 2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
	Ripisylve remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu

## 3. URBANISATION

	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
	Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages
	Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels
	Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration

## 4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

	Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
	Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie

## 5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE

### Site protégé

	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
	Site inscrit	
	Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Maures, Concors)	
	Propriété du Conservatoire du Littoral	
	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	

### Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager

	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
	Élément non protégé	
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
	Ligne de crête forte	
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
	Écran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel

## 6. LITTORAL ET MER

	Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé
	Secteur de plage aménagée	
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique
	Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes	

### Orientation E1 : Préserver l'identité paysagère du Pays de Fayence

-  **Maintenir les structures paysagères naturelles emblématiques, en limitant les impacts des aménagements et de l'urbanisation sur les grands paysages identifiés, et définir les dispositions adaptées à cette fin dans les PLU**
-  **Préserver les sites patrimoniaux remarquables ainsi que le patrimoine vernaculaire marqueur de l'identité et de l'histoire locale, dont la liste non exhaustive réalisée dans le diagnostic du SCoT pourra être modérée ou amendée par les communes lors de la réalisation de leur document d'urbanisme**
  - **Les PLU pourront définir précisément les éléments du patrimoine vernaculaire marqueurs de l'identité communales en vue de les protéger grâce à l'instauration de protections en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**
-  **Soigner les paysages urbains et leur insertion sur le territoire, notamment en préservant les socles villageois mais aussi en conditionnant les greffes de village ou les densifications des espaces urbains à la prise en compte des caractéristiques architecturales locales, et définir les dispositions adaptées à cet objectif dans les PLU**
-  **Identifier formellement, le cas échéant, les sites archéologiques, en annexant au PLU la carte et la liste de l'ensemble des sites archéologiques connus**

A noter que le territoire porte le projet d'intégration de 8 communes (Partie Sud du territoire excepté Mons), intégrées au secteur paysager de la Provence Calcaire, au Parc Naturel Régional Maures-Estérel-Tanneron.

## 6.1. Les composantes des grands paysages naturels emblématiques

Aujourd'hui, le patrimoine naturel du Pays de Fayence est une des composantes majeures caractérisant le territoire, où les secteurs urbains sont réduits et concentrés sur des espaces bien définis. Ainsi, les espaces naturels occupent une grande partie du territoire et constituent donc la majorité des paysages perceptibles lorsque l'on se déplace en Pays de Fayence.

Au total, ce sont quatre grandes typologies paysagères qui peuvent être mises en avant :

- Les grandes masses boisées, présentes au Sud du territoire au sein du massif des grandes Maures. Ces espaces, dont la fonctionnalité écologique et le rôle de réservoir de biodiversité sont prégnants, sont aujourd'hui préservés de l'extension de l'urbanisation dont on peut être témoins sur d'autres secteurs. Le maintien de cette protection est aujourd'hui indispensable, tout en encourageant une potentielle valorisation de ces espaces (pastoralisme, foresterie, éco-tourisme...) et une mise en sécurité face au risque incendie notamment.

- Les adrets constituent l'ensemble des collines, plus ou moins prononcées, qui encadrent les espaces de plaines, offrant de nombreuses covisibilités sur le territoire. Les enjeux de cette entité sont nombreux, du fait des perceptions qui sont nombreuses sur et depuis les collines, mais aussi de la pression de l'urbanisation qui tend à conquérir le bas des versants. Or, le maintien de ces espaces naturels est indispensable, tant pour la préservation des grands paysages que pour la stabilité des sols et la préservation des terres à forte valeur agronomique exploités historiquement (restanques, oliveraies...).
- Les espaces de plaines, qui, autrefois majoritairement agricoles, se retrouvent maintenant sous pression face à l'urbanisation croissante et à l'implantation de nombreuses zones d'activités. Aujourd'hui morcelés, ces espaces nécessitent la mise en place d'une protection stricte afin de permettre la préservation des espaces agricoles exploités ou résiduels, mais aussi d'accompagner la restructuration des espaces urbains, et en particulier des zones d'activités.
- Les villages et leurs socles constituent la quatrième entité paysagère, qui est sous pression aujourd'hui du fait de l'étalement urbain sur les coteaux, sans respect des caractéristiques architecturales historiques. Des effets de rupture urbaine sont alors observables, avec un passage d'une urbanisation villageoise dense à une urbanisation diffuse permise par les anciens POS.

### Objectif E1 : Protéger l'identité paysagère du Pays de Fayence

-  Concernant les massifs boisés, il conviendra de les protéger dans les PLU, tout en permettant une gestion de la forêt et son éventuelle exploitation dans le cadre d'activités sylvicoles. Des espaces boisés classés pourront être instaurés sur des boisements particulièrement importants du point de vue de la préservation de la biodiversité ou des paysages, ou parce qu'ils participent à la stabilisation des sols, notamment. Il est important néanmoins de préserver les travaux sylvicoles possibles.
-  L'implantation d'exploitations sylvopastorales, d'unités de production d'énergie renouvelable, par la création de Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limités (article L.151-13 du code de l'urbanisme) doit rester possible après analyse des potentiels impacts et quand les conditions de sécurité et de sensibilité écologique le permettent, sous réserve de faire l'objet d'une justification particulière
-  En compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT, les PLU délimiteront les zones urbaines constructibles en fonction des besoins identifiés, en privilégiant la densification des espaces déjà bâtis et l'utilisation des capacités résiduelles de construction en leur sein afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles
-  Une attention particulière devra être portée dans les PLU sur la protection des grandes plaines agricoles du territoire, afin de mettre fin à leur mitage et de préserver le potentiel agronomique de ces terres (plaine agricole de Fayence, plan du Blavet à Bagnols en forêt, par exemple). Dans ce cadre, des dispositions réglementaires strictes devront être instaurées, afin de limiter les possibilités de construire aux stricts besoins des activités agricoles, dans le respect des enjeux présents, et de favoriser les coupures d'urbanisation
- Adapter les processus de densification et d'urbanisation aux typologies d'habitat présents à proximité afin de garantir l'insertion paysagère des nouveaux aménagements (greffe de villages, espaces verts...)
-  Interdire le mitage des défends des villages (plateaux en arrière-plan) et des adrets en maintenant leur classement en zone naturelle au sein des PLU

## 6.2. Les sites remarquables et le patrimoine vernaculaire local à préserver

Au-delà des grandes structures paysagères emblématiques, le Pays de Fayence est caractérisé par des sites remarquables, protégés réglementairement, et un patrimoine vernaculaire qui permettent de créer une identité propre au territoire. Cette identité est un vecteur d'attractivité sur la communauté de communes, qui induit une dualité entre mise en valeur et préservation face aux possibles tensions.

Le paysage naturel remarquable est principalement constitué de grandes entités naturelles, qui nécessitent un arbitrage afin de mettre en avant leurs atouts tout en garantissant leur préservation des espaces selon leurs fragilités identifiées, suivantes :

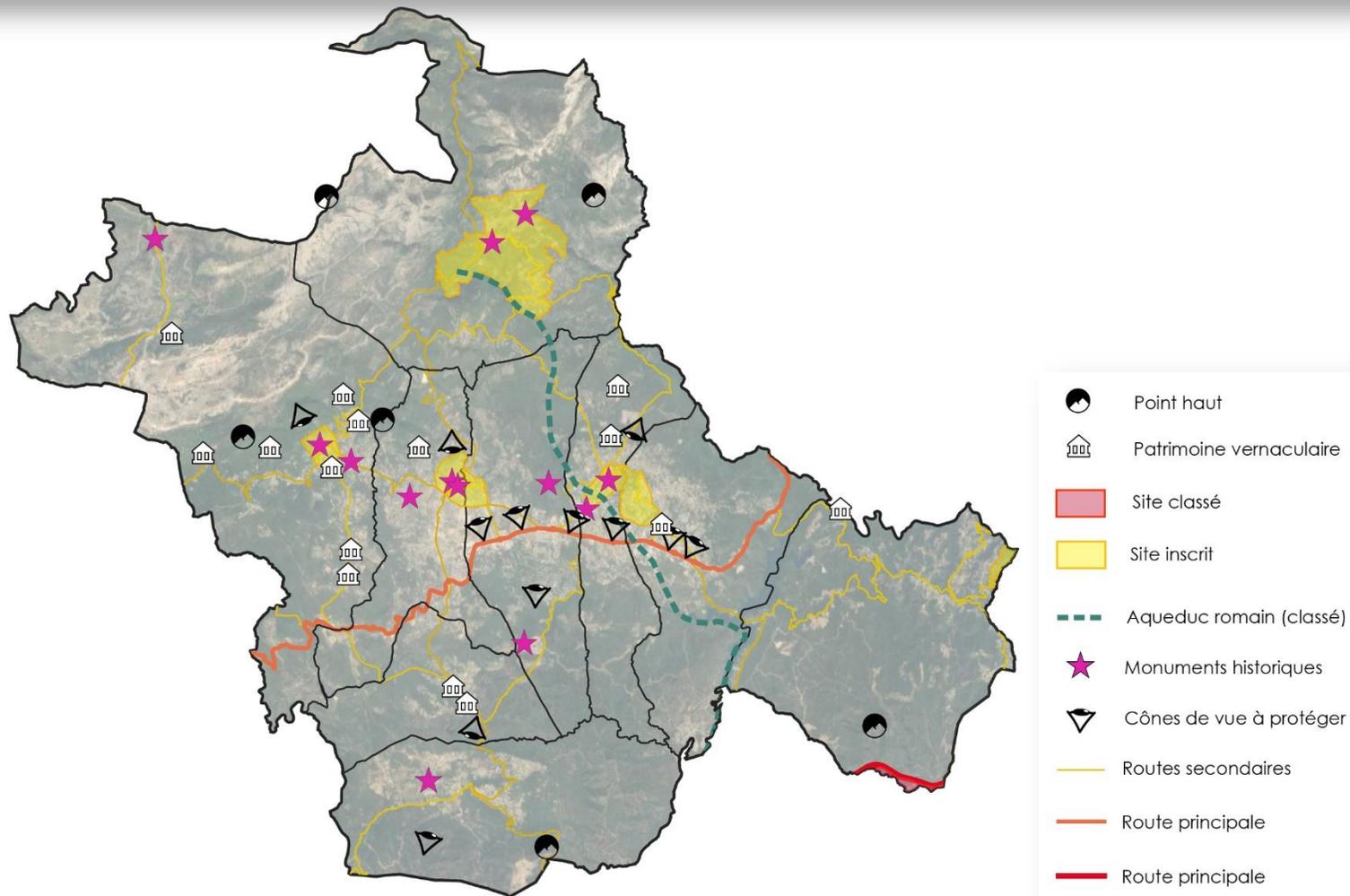
- Le site de Canjuers (qui présente un enjeu particulier pour ne pas faire obstacle à la Défense Nationale),
- Le Mont Lachens,
- Les falaises de la Colle du Rouet,
- Les Gorges du Blavet,
- Les Gorges de la Siagne et de la Siagnole,
- Les parties naturelles et préservées du lac de Saint-Cassien (notamment à l'Ouest sur la réserve de Fondurane),
- Les chênes centenaires,
- Les oliveraies,
- Les restanques,
- Puits/cabanons/lavoirs,
- Les autres lacs (le rioutard et meaux).

Les sites remarquables issus de l'urbanisation et de la présence de l'homme sur le territoire sont principalement identifiés comme les socles des villages perchés, les panoramas perçus à partir des routes en encorbellement, les abords du lac de Saint-Cassien et les aménagements et équipements qui y sont liés, les vestiges de l'aqueduc romain et les sites archéologiques.

Certains des sites présentés ci-dessus sont parfois protégés par des dispositions réglementaires. Cependant certains éléments plus localisés relèvent du patrimoine vernaculaire et ne doivent cependant pas être négligés dans les préconisations de protection édictées sur l'ensemble du Pays de Fayence.

## Patrimoine et paysage du Pays de Fayence

Echelle : 200 000 - Source : data.culture.gouv, DREAL PACA



### Objectif E2 : Trouver un équilibre entre mise en valeur et protection des espaces et sites remarquables

- Il pourra être créé, dans les PLU, des zones naturelles ou agricoles particulières disposant d'un règlement spécifique. Ces espaces n'auront vocation qu'à accueillir des aménagements légers en vue de leur mise en valeur, de la gestion de leur fréquentation, de la lutte contre les risques naturels, ou nécessaires à certaines activités agro-pastorales ou sylvicoles. Les règles qui y seront instaurées permettront de protéger les sites remarquables concernés par des pressions.
-  Une attention particulière sera portée dans les PLU afin de préserver les vues sur et depuis ces espaces remarquables (notion de co-visibilité), et en particulier pour les sites classés existants sur le territoire et les grandes routes panoramiques. A ce titre, il conviendra dans les PLU de définir une limite à l'urbanisation tenant compte de cette dimension paysagère, et d'édicter des dispositions réglementaires en vue d'encadrer les constructions à réaliser dans ces espaces de co-visibilité (règles de hauteur, d'implantation, de préservation de cônes de vues, de végétalisation...). Les co-visibilités avec le site de l'Estérel devront faire l'objet d'une attention particulière, même en dehors du territoire de SCoT.
-  Maintenir les caractéristiques des silhouettes des villages perçues à partir du lointain (échelles de bâtiments, protection des grands jardins et des jardins familiaux environnants les villages), en préservant une bande végétalisée autour des socles et en créant, au sein des PLU, des règles de volumétrie et d'implantation adaptées aux caractéristiques architecturales locales pour de potentielles greffes de village
-  Préserver les vues depuis les villages et celles en partie Nord de la D562.
-  Identifier et protéger si nécessaire dans les PLU les éléments du patrimoine vernaculaire (ex : murets en pierre, fontaines, croix, etc...), un patrimoine ordinaire vecteur d'identité.

### 6.3. Soigner la qualité paysagère des zones urbaines et les transitions

Les paysages urbains revêtent une importance particulière sur le Pays de Fayence. Bien que la surface de zone urbaine soit peu importante face à la part d'espaces naturels, l'existence de reliefs collinaires et de secteurs de plaine où se concentre l'urbanisation induit de nombreuses perceptions. Ainsi, les espaces urbanisés sont presque omniprésents car visibles depuis de nombreux points de vue. La qualité de ces derniers est donc primordiale.

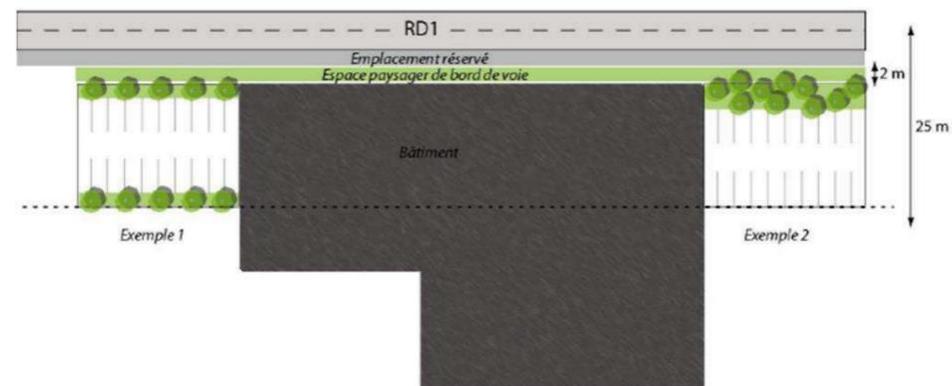
La question des paysages urbains se pose à différentes échelles. La question des entrées de ville, souvent réalisées par le passage au sein de zones d'activités, est alors majeure, car elle présente un effet de vitrine pour les nouveaux arrivants sur la communauté de communes. Leur perception doit donc être soignée, notamment le long de la RD562, avec des efforts de requalification engagés qui doivent donc être poursuivis.

Afin d'apaiser cette entrée en ville, de nombreux outils peuvent être mobilisés (marges de recul, organisation du stationnement et des espaces de stockage, végétalisation, ombrage, ...)

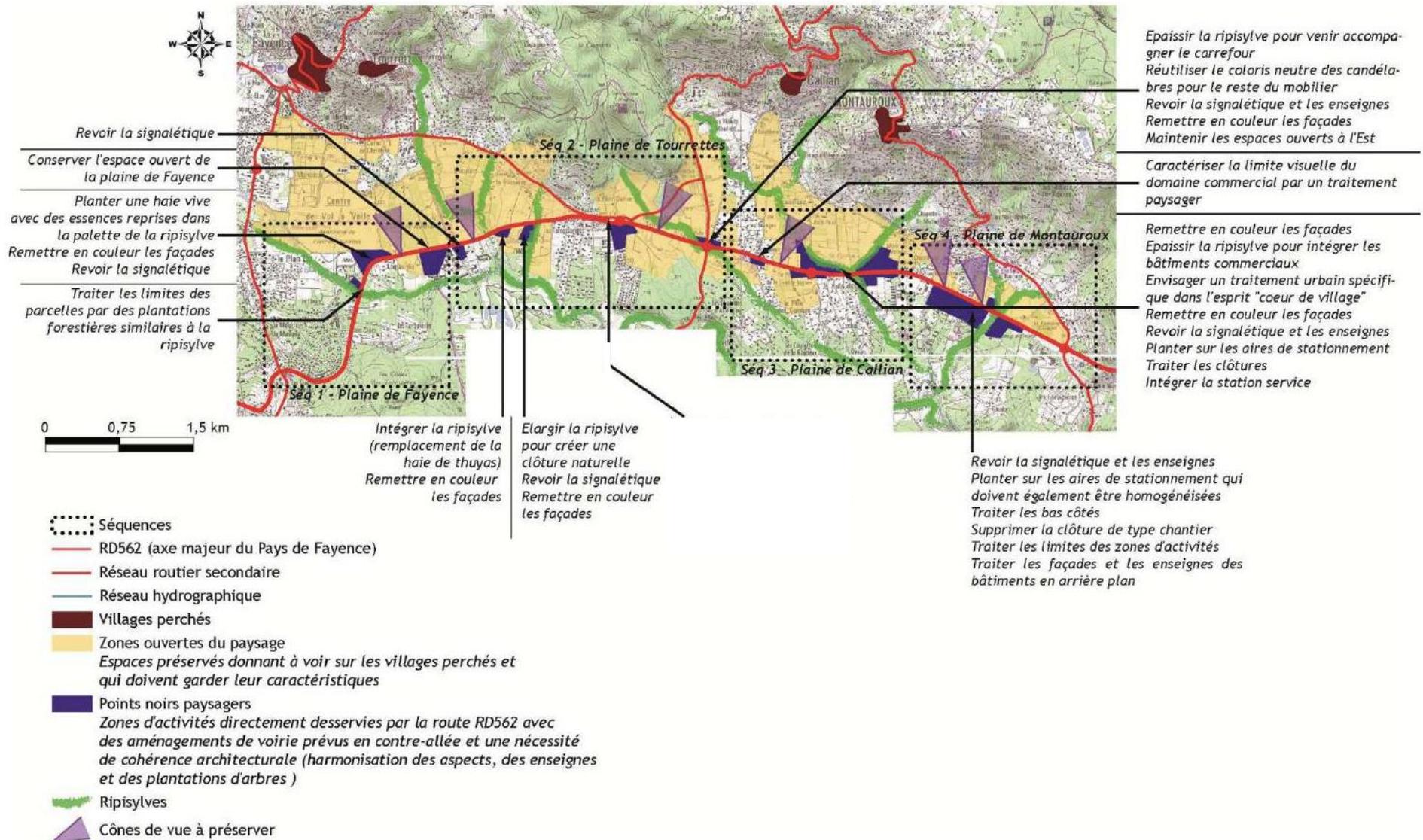
Au-delà de ces entrées de ville, il convient de conserver une unité architecturale et de respecter les caractéristiques urbanistiques locales, notamment au sein des villages perchés typiques de l'arrière-pays provençal. Ce respect de l'architecture typique se retrouve aussi dans les espaces de plaine, où les nouveaux bâtiments collectifs peuvent s'inspirer des mas provençaux pour s'intégrer au paysage environnant par exemple. Ainsi, la densification peut se faire de manière raisonnée, sans pour autant surcharger les quartiers et supprimer les espaces de respiration.

### Objectif E3 : Promouvoir une qualité des projets urbains, des entrées de villes et des zones d'activités

-  **Les PLU devront définir un règlement permettant la réalisation d'opérations de renouvellement urbain qui permettront de requalifier certains espaces aujourd'hui peu qualitatifs (points noirs paysagers), notamment le long de la RD 562**
-  **Les dispositions réglementaires qui seront fixées dans les PLU devront tenir compte de la dimension paysagère du territoire, et favoriser l'insertion des futures constructions au sein de ce paysage (règles de hauteur, emprise au sol, végétalisation des projets, implantation des constructions vis-à-vis des voies, traitement des aires de stationnement, caractéristiques architecturales...**
-  **Les PLU seront amenés à créer des OAP dites sectorielles sur certains quartiers ou secteurs qui devront intégrer des orientations en matière de prise en compte du paysage, lorsque ces quartiers ou secteurs le méritent : situation en entrée de ville, résorption de points noirs paysagers, fortes co-visibilités, secteurs propices à la densification... A ce titre, les PLU pourront mettre en œuvre les dispositions édictées aux article L.111-6 à 8 du code de l'urbanisme, relatives aux entrées de ville**
  - **Penser le maintien d'espaces de respiration au sein des zones urbaines, en préservant certaines capacités résiduelles grâce à la mise en place de protections réglementaires dédiées dans les PLU (espaces boisés classés, protections paysagères...)**
  - **Promouvoir sur les sites de renouvellement urbain du Plan de Fayence une nouvelle architecture : intégrer les questions de bioclimatisme, d'isolation performante et de production d'énergie renouvelable dans les projets urbains en cohérence avec les préoccupations paysagères, notamment en cas de co-visibilités**



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



## 7. Mobilité, infrastructures et politique de transports (F)

### 7.1. Assurer une desserte efficace et sécurisée du Pays de Fayence

La saturation des axes routiers, et notamment de la RD562 sur le secteur central de la Plaine, pose de réelles difficultés aux usagers et aux habitants du Pays de Fayence pour lesquels la mobilité devient problématique. En effet, l'éloignement des grandes agglomérations, mais aussi le relief accidenté du territoire, pousse la majorité des habitants à utiliser leur voiture régulièrement et en particulier pour emprunter l'autoroute A8, accessible par l'échangeur n° 39 des Adrets de l'Estérel, saturant les axes routiers du territoire dont le dimensionnement est limité.

Ainsi, de nombreux points noirs routiers sont identifiés au niveau des jonctions entre les axes les plus empruntés, les deux principaux étant le pont du lac sur la RD37 et la traversée de la plaine sur la RD562 avec ses nombreux ronds-points.

La dépendance à l'axe autoroutier de l'A8 positionne l'Est et le Sud du Pays de Fayence difficilement accessible au regard de la nature du territoire et des infrastructures routières existantes. Des solutions de désenclavement de ces espaces peuvent donc être étudiées, afin de faciliter la mobilité des habitants sur ces secteurs. La CCPF se réserve une possibilité de réaliser une infrastructure routière permettant de désenclaver le territoire par le sud en relation avec l'A8, en relation avec les autorités compétentes en la matière. La question des routes de montagne et de leur sécurisation devra aussi être menée, notamment sur les communes de Mons et de Tanneron.

Parallèlement, il convient de mener une réflexion sur les modes de déplacement au sein du Pays de Fayence afin de favoriser un report modal permettant de limiter l'usage de la voiture individuelle, et donc les congestions sur les axes les plus saturés. Ce report modal reste cependant un défi important, étant donnée la morphologie du territoire et son caractère rural qui l'éloigne des axes de transport en commun.

#### Orientation F1 : Solutionner les problématiques de desserte de la CCPF sur le long terme



**Les PLU devront prévoir les dispositions permettant de réaliser les projets identifiés, en instaurant notamment les emplacements réservés nécessaires dans le règlement graphique. Il s'agit en particulier de :**

- Renforcer les ouvrages d'infrastructures existants
- Penser la mise en place d'itinéraires bis, notamment pour desservir la partie Sud du territoire depuis l'A8
- Sécuriser les espaces piétonniers et de loisirs autour du lac de Saint-Cassien
- Repenser les fonctionnalités de la RD562 pour réduire les congestions en heure de pointe

## 7.2. Requalifier les axes centraux sur la plaine

Le contexte des déplacements sur les axes centraux localisés dans le secteur de la plaine est particulièrement dégradé, notamment en heures de pointe. Ainsi, la RD562 et la RD19 sont les deux axes de déplacement majeurs du Pays de Fayence, constituant ainsi la ligne de force de mobilité du territoire. Ils permettent alors de diffuser les flux sur le Nord et le Sud du territoire, mais aussi vers l'autoroute et les communes limitrophes. Aujourd'hui, cette ligne de force est largement concernée par les phénomènes de forte congestion inhérents au secteur d'arrière-pays provençal.

Ces flux et ces fortes congestions identifiées sur la plaine participent à la dégradation du paysage et au développement de nuisances (bruits, pollution) qui desservent l'ambiance générale de la plaine, pourtant portée par un dynamisme économique et une attractivité dus à la présence des zones d'activités.

Il convient de préciser qu'au-delà des déplacements en voiture, qui participent à la congestion des axes de la plaine, les mobilités actives sont peu valorisées, avec l'absence de cheminements piétons ou cyclables sécurisés dédiés. Toutefois, les quelques expériences menées sur le territoire pour favoriser l'usage des vélos rencontrent un réel succès, ce qui incite à poursuivre cette politique.

### Objectif F1 : Améliorer la mobilité le long de la ligne de force de mobilité du Pays de Fayence

-  **Les règlements et les emplacements réservés créés au sein des PLU devront permettre la réalisation des contre-allées et des infrastructures dédiées aux piétons et aux modes doux sur la RD562, afin de permettre le report modal des usagers et limiter les engorgements**
  - Coordonner les offres de transport en commun avec les autres acteurs régionaux
  - Anticiper les impacts des ouvertures à l'urbanisation sur les réseaux et les itinéraires bis à développer, en justifiant des capacités du réseau routier à absorber les flux supplémentaires générés par ces nouveaux secteurs bâtis
-  **Les PLU devront s'assurer que les conditions de desserte par les infrastructures de mobilité permettent l'ouverture à la construction de nouveaux terrains. Si de nouveaux espaces doivent effectivement être ouverts à la construction pour répondre aux besoins du territoire, dans le cadre fixé par le SCOT, ils devront prioritairement être définis en prenant en compte les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. En conséquence, il conviendra d'anticiper la mise en place de ces infrastructures de mobilité, permettant l'utilisation de modes doux (piétons, vélos) ou alternatifs (transports collectifs), en préalable à cette ouverture à la construction**
-  **Prévoir, au sein des PLU, des emplacements réservés permettant la réalisation d'aires de covoiturage afin de limiter l'autosolisme, ainsi que de points d'intermobilité équipés**

### 7.3. Développer les alternatives aux déplacements individuels en voiture

Les caractéristiques topographiques et l'éclatement des pôles urbains induisent nécessairement un usage prioritaire de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens.

En effet, les alternatives actuellement disponibles sont peu performantes qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins identifiés. Les transports en commun sont limités, du fait du caractère rural et de la faible densité de population qui ne permettent pas la mise en place d'une ligne dont les coûts d'exploitation restent supportables.

Les mobilités actives sont difficiles à mettre en place car les distances entre les lieux d'intérêt sont souvent importantes, du fait de l'éclatement des centralités, et car la topographie est accidentée. Les liaisons sont cependant possibles au sein des pôles dynamiques, ainsi que quelques axes transversaux permettant d'offrir une alternative à la voiture et de constituer la colonne vertébrale d'un maillage cyclable plus fin.

Enfin, l'autosolisme peut être réduit par l'incitation au covoiturage, notamment avec la mise en place d'aires aux endroits stratégiques du territoire (secteurs fréquentés, sur le trajet vers l'autoroute par exemple).

L'un des leviers d'action parallèle afin de désengorger les axes et de limiter l'usage de la voiture s'appuie sur la limitation des déplacements contraints, en regroupant les activités et services majeurs à proximité des zones urbaines et en conditionnant les nouvelles poches d'urbanisation à la proximité des équipements.

Par ailleurs, des expériences de navettes locales par des minibus ont également été mises en œuvre sur certains secteurs du territoire et ont eu un certain succès, ce qui incite à développer cette solution de transport collectif local adapté au contexte du territoire, tout en respectant l'enveloppe budgétaire dédiée.

**Objectif F2 : Réduire l'importance des déplacements contraints et favoriser les usages alternatifs à la voiture individuelle**

-  Dans les PLU communaux, les principaux équipements commerciaux (cf. DAACL), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif devront être positionnés en tenant compte de la capacité des infrastructures de mobilité les desservant, notamment en termes de déplacements doux et de transports collectifs
-  Les PLU prévoient un maillage de pistes cyclables sur leur territoire, en relation avec les communes voisines. Pour les communes concernées, le PLU organisera un réseau de piste cyclable permettant de créer des itinéraires depuis et vers l'Euro Vélo 8 et en relation avec les parcours autour du lac de Saint Cassien (V65). Ces plans seront intégrés au sein des PLU.
-  Les PLU fixeront des normes pour imposer la réalisation de places de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (en application de l'article L.151-30 du code de l'urbanisme). Ils inciteront également à la création de place de stationnement équipées de système de recharge pour les véhicules électriques (cf. article L.151-31 du même code)
-  Recenser et hiérarchiser les points d'intermodalité identifiés au sein des PLU pour évaluer précisément leur capacité d'aménagement (stationnements vélo, lieu d'attente pour les transports en commun, covoiturage...)
-  Les PLU inciteront au déploiement d'une architecture bioclimatique
  - Lors des aménagements routiers en ville, prévoir des sas dédiés aux cycles afin d'encourager les déplacements actifs
  - Créer des zones partagées où la vitesse est réduite en zone urbaine pour sécuriser et faciliter les mobilités actives
  - Accompagner les entreprises touristiques pour favoriser la location de vélos sur le territoire, positionnées à proximité des lieux stratégiques et attractifs
  - Développer les services (type covoiturage et autopartage) permettant d'apporter des solutions limitant l'usage du véhicule individuel
  - Poursuivre le développement du haut débit pour faciliter l'usage du télétravail
  - Anticiper l'implantation de modes de déplacements alternatifs permettant d'accéder aux villages (navette)

## 8. Politique de l'habitat et accès aux logements (G)

### 8.1. Une production adaptée aux besoins et à la pression existants sur les ressources

L'objectif de la CCPF est d'assurer, à l'horizon 2045, l'ensemble des besoins en logements des habitants qui seront alors présents sur son territoire. Conscientes des difficultés inhérentes au territoire et au contexte climatique et environnemental actuel (saturation des axes routiers, tensions sur la ressource en eau), la satisfaction de ces besoins est parfois difficile et nécessite une adaptation. Ainsi, le nombre de nouveaux habitants accueillis est limité, avec un arrêt total des nouvelles arrivées jusqu'en 2028, puis un taux de croissance drastiquement limité.

Le nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon du SCoT est donc de 975. Ce nombre d'habitants est réparti de façon différenciée sur les neuf communes du Pays de Fayence, en fonction de la position dans l'armature territoriale, de la dotation en équipements publics, du niveau de saturation de leurs réseaux viaires, de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement et des capacités résiduelles existantes au sein des enveloppes urbaines des différentes communes.

Au-delà de cette croissance démographique, le phénomène de desserrement des ménages doit être pris en compte, induisant un besoin supplémentaire en logements. Ainsi, il est estimé que le nombre de personnes par ménage passera de 2,31 à 2,2 à la fin de la période de mise en œuvre du SCoT.

Ainsi, la création de 1047 nouveaux logements est nécessaire d'ici 2045 sur l'ensemble du pays de Fayence, pour répondre aux besoins et bien que ceux-ci aient été largement réduits en comparaison des dernières années.

Commune	Taux de croissance annuel	Habitants supplémentaires en 2045	Taux de desserrement des ménages	Logements nécessaires en 2045
Bagnols-en-Forêt	0.2	119	Passage de 2,31 à 2,2	130
Callian	0.1	68	Passage de 2,31 à 2,2	106
Fayence	0.2	247	Passage de 2,31 à 2,2	188
Mons	0.3	53	Passage de 2,31 à 2,2	99
Montauroux	0.1	135	Passage de 2,31 à 2,2	137
Saint-Paul-en-Forêt	0.2	74	Passage de 2,31 à 2,2	109
Seillans	0.3	172	Passage de 2,31 à 2,2	154
Tanneron	0.3	107	Passage de 2,31 à 2,2	124
Tourrettes	0.3	186	Passage de 2,31 à 2,2	160
<b>TOTAL</b>	/	<b>975</b>	<b>Passage de 2,31 à 2,2</b>	<b>1047</b>

**Orientation G1 : Une offre d'habitat en relation avec la structuration du Pays de Fayence**

-  Permettre l'accueil des nouveaux habitants et anticiper le desserrement des ménages afin que chacun puisse être hébergé dans un logement décent, dans les PLU, selon les objectifs et orientations spatialisées du SCOT
-  Organiser la répartition des nouveaux logements à bâtir de façon raisonnée en fonction des espaces dynamiques mais aussi des contraintes, tel qu'exprimé dans la partie 1
-  Conditionner la future offre en logements à la disponibilité de la ressource en eau
- Les PLU peuvent déterminer des sites alternatifs à ceux indiqués sous réserve de respecter les objectifs généraux de limitation de la consommation foncière exposés au sein du présent document.

## 8.2. Logements anciens et logements neufs

Pour satisfaire les besoins émanant de la croissance démographique visée et du phénomène de desserrement des ménages, un nombre de logements nécessaires est défini. Sur le Pays de Fayence, et compte tenu des choix guidés par les contraintes techniques notamment, 1047 logements seront nécessaires à l'horizon 2045.

Ces logements peuvent être mis à disposition par deux processus que sont la réhabilitation de logements vacants (n'induisant pas de consommation d'espace) ou la construction de nouveaux logements (qui peut se faire préférentiellement en densification ou en comblement de dents creuses).

Sur le Pays de Fayence, le nombre de logements vacants et la forte proportion de résidences secondaires, qui peuvent être mobilisées pour devenir des résidences principales, porte à 458 le nombre de logements « vacants » qui serviront à satisfaire les besoins communaux. Ces logements ne sont pas répartis équitablement sur le territoire, fonction du patrimoine immobilier de chacune des communes, et vise notamment les villages anciens et les quartiers les plus anciens. La mobilisation de ces logements et la réhabilitation permet de soutenir le secteur de la construction dans un nouveau domaine, alors que le nombre de nouveaux logements neufs va largement diminuer. Cette démarche permet d'augmenter la performance énergétique de bâtiments anciens, augmentant le confort des populations et limitant les déperditions d'énergie.

La totalité des besoins en logements ne pouvant être satisfait par le phénomène de réhabilitation, il conviendra de bâtir 749 nouveaux logements d'ici 2045. Comme explicité plus précisément dans la partie 1, ces nouveaux logements ont été localisés en fonction d'une grille de critères élaborée de façon conjointe par l'ensemble des communes, afin de garantir pour l'ensemble des habitants l'accès à tous les services et équipements du territoire. La densité de ces nouveaux logements se veut augmentée, tout en respectant les codes architecturaux locaux et en maintenant un cadre paysager agréable. Ainsi, peuvent être envisagés des petits collectifs de type bastides ou des ensembles de maisons mitoyennes. L'objectif est alors de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Commune	Taux de croissance annuel	Nombre de logements nécessaires	Nombre de logements à reconquérir / réhabiliter	Nombre de logements à bâtir
Bagnols-en-Forêt	0.2	130	48	82
Callian	0.1	106	51	55
Fayence	0.2	188	80	108
Mons	0.3	99	18	82
Montauroux	0.1	137	100	37
Saint-Paul-en-Forêt	0.2	109	30	79
Seillans	0.3	154	51	103
Tanneron	0.3	124	25	100
Tourrettes	0.3	160	55	105
<b>TOTAL</b>	<b>/</b>	<b>1047</b>	<b>458</b>	<b>749</b>

Sur ce sujet, certains enjeux particulièrement prégnants sont relevés :

- Importance de favoriser la réhabilitation de logements vacants (rénovation) pour relancer le secteur de la construction,
- Favoriser la rénovation énergétique des logements existants et permettre l'installation de dispositifs pour les rendre plus performants,
- Favoriser la construction de logements neufs denses, avec des formes urbaines choisies (petits collectifs en bastide, ensemble mitoyen = habitat intermédiaire),
- Conditionner la réalisation des logements neufs à l'existence des ressources nécessaires et des réseaux adaptés, et privilégier les greffes de village pour permettre un maillage équilibré du territoire et limiter la consommation d'espaces NAF.

#### Objectif G1 : La réhabilitation de logements et le renouvellement urbain

-  **Inscrire au sein des documents d'urbanisme des objectifs pour la réhabilitation du parc immobilier vacant et de résidences secondaires selon le tableau exposé ci-avant**
-  **Permettre et encourager le déploiement des panneaux photovoltaïques en toiture d'ouvrages et de construction sur des secteurs en l'absence d'enjeux paysagers majeurs, pour les logements neufs mais aussi pour la rénovation du bâti existant, en adaptant le règlement des PLU**
-  **Conditionner la réhabilitation à la capacité des réseaux et des infrastructures localisées à proximité, afin de ne pas surcharger les aménagements existants (notamment en termes de stationnement)**

### 8.3. Diversifier l'offre de logement et d'hébergement

L'offre de logements à établir sur le territoire ne se résume pas à un unique chiffre. En effet, afin de répondre aux besoins identifiés, il convient de préciser dans quelle mesure cette nouvelle offre de logements doit être diversifiée.

Des besoins précis ont ainsi été identifiés, permettant aux différentes populations d'être hébergées sur ou à proximité du Pays de Fayence. L'ensemble des produits de la gamme de logements devra alors être proposé : locatif libre, locatif social, locatif intermédiaire, accession aidée et accession privée. Les populations aux besoins particuliers, tels que les saisonniers, les gens du voyage ou encore les personnes âgées devront aussi faire l'objet d'une réflexion plus approfondie.

#### Objectif G2 : La construction de nouveaux logements performants

-  **Favoriser la construction d'ensembles plus denses (densité moyenne visée entre 15 logements et 20 logements à l'hectare sur le Pays de Fayence), tout en respectant les caractéristiques locales, en adaptant les règles des PLU à cette augmentation de densité sur les secteurs prédéfinis par le SCoT**
-  **Anticiper la localisation des nouveaux secteurs à urbaniser pour favoriser une mixité fonctionnelle sur le territoire (équipements, services, réseaux de transport en commun), permettant à la population d'accéder aux services et équipements du quotidien tout en limitant les déplacements en automobile**
-  **Limiter les phénomènes de division parcellaire trop fréquents dans les secteurs où les réseaux sont surchargés et où la qualité paysagère est dégradée, en adaptant les règles des PLU concernant les emprises au sol et les limites séparatives, notamment**
-  **Les PLU fixeront les conditions de desserte par les voies et réseaux, notamment par les réseaux de chaleur lorsqu'ils existent, des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements, en application de l'article L.151-39 du code de l'urbanisme.**
-  **Les PLU intégreront des dispositions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments, lorsque d'éventuels enjeux paysagers ou patrimoniaux ne s'y opposent pas. En outre, les PLU inciteront, voire imposeront pour les nouvelles constructions, lorsque cela est pertinent la mise en œuvre de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables (cf. articles L.151-21 et 28 du code de l'urbanisme)**

### Objectif G3 : Une offre d'habitat diversifiée

- Les PLU pourront matérialiser des servitudes garantissant la réalisation des objectifs de mixité sociale sur les nouveaux secteurs mobilisés pour la création de logements, tels qu'identifiés dans le tableau ci-avant
-  Prévoir des structures adaptées à l'hébergement de saisonniers sur courte durée et accessible pour ces derniers, notamment sur les communes de Tanneron et Fayence, grâce à la mise en place d'emplacements réservés au sein des PLU
- Créer des conditions favorables à l'offre de logements pour les agriculteurs exploitants sur le territoire
-  Privilégier l'implantation des structures dédiées à l'habitat des séniors à proximité des centres urbains où les services de santé et les petits commerces sont plus facilement accessibles, et l'inscrire dans les PLU concernés
-  Composer les règlements d'urbanisme afin de permettre les dispositions du bâti nécessaires au maintien des personnes âgées à domicile et l'accessibilité facile aux équipements et aux espaces publics
-  Pour toute opération de plus de 1 hectare, les PLU devront élaborer une OAP dédiée, imposant, entre autres, des performances énergétiques minimales, des dispositifs de rétention des eaux pluviales et des considérations paysagères garantissant sa bonne intégration, tout en respectant la qualité paysagère du quartier
- Si nécessaire, définir les objectifs de la politique de réhabilitation et de diversification de l'immobilier de loisir (L.141-11 du CU) pour les communes de montagne et en particulier sur la commune de Seillans sur le site de l'ancienne parfumerie.
- Dans le cadre de la formalisation des futures zones AU des PLU, et de leur OAP, il sera étudié la possibilité de faire des zones de mixité sociale.
- Maintenir et renforcer une identité architecturale et paysagère d'hébergement

## 9. Développement économique, touristique et commercial (H)

Les orientations et objectifs définis en matière de développement économique, touristique et commercial sur le territoire du Pays de Fayence tiennent compte de ceux édictés précédemment, notamment en matière de développement démographique, des choix de positionnement des futurs lieux d'habitat et de services, mais aussi des infrastructures et de l'armature territoriale.

Ainsi les PLU pourront instaurer des dispositions permettant de renforcer, structurer et améliorer qualitativement les quartiers ou secteurs d'activités économiques existants, et de limiter leur extension. A ce titre, des limites claires à ces zones d'activités devront être fixées dans les PLU.

Pour rappel, le PAS a identifié des enjeux relatifs au confortement des centralités existantes, et à leur désengagement du tout-voiture, mais aussi à la revitalisation de certaines d'entre elles par le développement de commerces de proximité. Ce document s'est aussi appuyé sur l'intérêt d'adapter le modèle d'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain.

A ces enjeux, le DAACL précise l'évolution des pratiques, et s'intéresse à l'accessibilité des commerces de proximité et à la qualité urbaine des espaces commerciaux.

La politique de développement de l'économie circulaire voulu par la communauté de communes sera inscrite dans les futurs objectifs du territoire. De plus, le SCOT considère l'artisanat comme un atout vecteur de richesse et d'identité.

Le développement économique devra s'inscrire dans le principe de gestion économe de l'espace, et sera conditionné à la mise en œuvre de solutions en matière de ressource en eau.

Le développement touristique devra également être adapté aux tensions observées sur les différentes ressources et offrir des loisirs pour toute la famille.

### Orientation H1 : Un développement économique adapté au territoire

- Privilégier les zones d'activités existantes pour le développement économique et la restructuration des centralités périphériques, pour lesquelles le besoin est identifié, afin de permettre le développement de l'emploi et une meilleure lisibilité de ces espaces
- Favoriser l'accueil ou le développement de sociétés d'artisanat local
- Renforcer l'attractivité des lieux de coworking
- Développer une offre de logement décente et abordable pour le personnel saisonnier
- Maîtriser le développement des résidences secondaires et des locations de meublés de tourisme, et limiter les lits froids touristiques générés par la construction de résidences de tourisme.
- Permettre et favoriser la montée en gamme des hébergements touristiques en développant la labellisation environnementale pour l'hôtellerie.
- Les PLU pourront intégrer le développement des infrastructures nécessaires au développement économique du territoire
-  Les PLU identifieront des objectifs en matière de préservation et développement des capacités d'hébergement touristique, en s'appuyant sur la disponibilité des ressources, les demandes des consommateurs, la localisation adaptée des hébergements (au réseau de transports en commun notamment) et l'exigence d'une exemplarité environnementale.
- Les PLU pourront organiser le développement de l'hébergement agritouristique, en le conditionnant à la présence d'un réseau d'offres touristiques « terroirs » ou culturelles (route des vins, etc)
-  Les PLU anticiperont, le cas échéant, la relocalisation des campings les plus vulnérables aux risques naturels
- Les PLU pourront identifier et cadrer des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination à des fins de valorisation touristique
-  Les PLU obligeront au développement du stationnement dédié au cycles et au stationnement comportant des bornes de recharges pour les véhicules électriques

## 9.1. Fortifier les noyaux villageois

### Des centres des villages à conforter comme des lieux d'animation à l'année

Au sein des anciens centres villageois, et compte tenu de l'enjeu de revitaliser certains lieux, et de conforter ces centralités urbaines, les objectifs retenus sont les suivants :

- Assurer la réponse aux besoins de proximité et pérenniser l'offre existante,
- Organiser certaines contraintes réglementaires pour l'installation de nouveaux commerces et protéger les linéaires commerciaux,
- Privilégier l'installation de nouveaux commerces et de services dans les noyaux villageois, de toute typologie,
- Privilégier l'accueil d'activité de loisirs
- Privilégier l'embellissement.

Les centralités villageoises ont vocation à accueillir tous les types de commerce compatibles avec le fonctionnement urbain et la mixité fonctionnelle attendue sur ces espaces. Elles sont retenues comme les lieux d'implantation préférentiels du commerce de proximité accessibles en modes doux (courtes distances) et permettant de répondre à des actes de consommation de la vie courante.

#### **Orientation H2 : Conforter les centralités villageoises comme lieux d'animation et de vie à l'année en priorisant l'implantation de commerces et des services**

- **Prioriser l'implantation des commerces dans les centralités pour permettre aux habitants d'accéder aux besoins de proximité**
- **Conforter la multifonctionnalité des centralités de villages pour en faire des lieux d'animation à l'année**

## Objectif H2 : Renforcer le commerce dans les centralités villageoises



Délimiter au niveau communal des périmètres d'actions en faveur de l'animation commerciale au sein des centralités villageoises.

- Les PLU pourront identifier des linéaires commerciaux à protéger en mettant en place des dispositions visant à pérenniser le maintien d'une continuité commerciale et la définition de boucle marchande attractive.
- Les PLU pourront moduler les contraintes réglementaires pour favoriser l'installation de nouveaux commerces en fonction des opportunités de mutualisation de stationnement et d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Les opérations de réhabilitation et de rénovation villageoise s'attacheront à maintenir et à développer des rez-de-chaussée d'activité attractifs (luminosité, hauteur sous plafond...).
- Les PLU pourront mettre en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation permettant de réaliser les principes de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale définis dans le DAACL.

## Objectif H3 : Faciliter la fréquentation des centralités de village

- Privilégier l'implantation des points et lieux de retrait (drive piéton, casiers) recevant du public dans les centralités,
- Orienter en priorité la localisation des activités de services comme le médical vers les noyaux villageois, lieu de résidence des personnes les fragiles du territoire
- Les PLU pourront définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité à travers une OAP permettant de structurer l'offre de logement, d'améliorer l'espace public et d'encourager les déplacements cyclables et piétons

## 9.2. Structurer les nouvelles centralités de plaine

Les évolutions des modes de vie et l'augmentation des navetteurs vers les Alpes-Maritimes couplées aux contraintes géographiques du territoire ont fait émerger de nouveaux espaces multifonctionnels dans la plaine, autour de commerces de flux au bord de la route départementale, jouant des rôles de centralités grandissants. Ces centralités nouvelles ont permis de répondre aux besoins du territoire en équipement et services au regard des contraintes des villages historiques.

Il s'agit aujourd'hui d'acter leur rôle fonctionnel et d'engager une politique ambitieuse sur le long terme de réaménagement de ces espaces, aujourd'hui peu qualitatifs, et en faire de véritables lieux de vie.

Il convient de définir une nouvelle centralité maximum par village et d'y limiter l'installation des grands commerces.

### **Orientation H4 : Structurer les nouvelles centralités de plaine pour en faire des lieux de vie et redonner de la lisibilité autour de la route départementale**

- **Faire des centralités de plaine des centralités fonctionnelles complémentaires aux noyaux villageois**
- **Faire des nouvelles centralités de plaine des lieux de vie, connectés et répondant aux besoins des habitants**

Les nouvelles centralités de plaine offrent une concentration d'équipements commerciaux et de services qui ne saurait trouver leur place au sein des centralités villageoises par manque de locaux d'activités disponibles ou adaptés aux besoins. Elles n'ont pas vocation à constituer des polarités nouvelles touristiques et de loisirs.

Elles sont les lieux d'implantation préférentielle des commerces de – de 300m<sup>2</sup> et des points et lieux de retrait recevant du public selon les conditions définies par le DAACL.

Elles sont dotées de capacités d'évolution permettant la relocalisation des commerces de flux implantés hors armature commerciale et des activités de service dont la présence au sein des ZAE n'est pas justifiée.

Ces nouvelles centralités de plaine ont vocation à constituer des cœurs de quartiers animés et apaisés, structurant le développement urbain autour de la route départementale. Les documents d'urbanisme préparent et anticipent l'évolution de ces secteurs sur le long terme sur la base d'un projet d'ensemble cohérent sur l'échelle de la plaine.

#### Objectif H4 : Définir des conditions de développement de ces nouvelles centralités de plaine

- **Les PLU pourront délimiter les nouvelles centralités de plaine sur la base de localisation déterminée dans le DAACL et préciseront un zonage et un règlement adaptés à leur évolution.**



##### **Au sein des PLU, le règlement et les futures OAP permettront de :**

- De reconstituer des espaces publics de qualité en termes de paysage urbain, d'environnement et d'architecture et en faveur des mobilités actives ;
- D'orienter la production de logements au sein et à proximité de ces secteurs pour en faire de véritables centralités de vie ;
- De connecter ces espaces et les lieux d'habitation avec des liaisons de modes de déplacements actifs vers les ZAE, les SIP et les cœurs villageois historiques ;
- De mutualiser les espaces de stationnement pour garantir l'accès en voiture tout en libérant de l'espace public pour d'autres fonctions (mobilités douces, aménagement paysager, création de véritables espaces publics etc.) ;
- Garantir les interconnexions avec les axes de mobilités douces d'échelles intercommunales.

### 9.3. Maîtriser le développement des secteurs d'implantation périphérique

Pour rappel, les secteurs d'implantation périphérique (SIP) se caractérisent par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines dans lesquels se posent des enjeux spécifiques (revitalisation des centres-villes, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, cohérence de localisation des équipements et maîtrise des flux, consommation économe de l'espace et préservation des paysages...).

Le SCoT identifie les secteurs d'implantation périphérique dédiés uniquement à l'accueil des nouvelles surfaces de ventes potentielles pour des unités de vente supérieures à 300 m<sup>2</sup> :

- Secteur Vincent,
- Secteur Sud d'Agora,
- Secteur Bas de Bagnols en forêt.

Le SIP s'appuie sur la présence observée d'un ou plusieurs grands commerces.

Ces secteurs, identifiés et localisés dans le DAACL ont vocation à :

- Clarifier les équilibres au sein des zones d'activités économiques du territoire pour limiter les effets de concurrence foncière entre activités commerciales et les autres activités économiques ;
- Accueillir uniquement du commerce dont le fonctionnement et les dimensions sont incompatibles avec un cadre de vie apaisé au sein des centralités.

Ces SIP n'ont pas vocation à accueillir des activités et services qui seraient susceptibles de nuire à l'attractivité et à l'animation des centralités villageoises et des nouvelles centralités de plaine.

**Orientation H5 : Répondre aux besoins du bassin de vie en grands commerces au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) sans concurrencer les centralités**

- **Garantir la complémentarité entre les SIP et les centralités**
- **Contenir le développement du grand commerce au sein des SIP**
- **Optimiser l'existant pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux**

Le développement du grand commerce au sein des SIP est limité à :

- La stricte réponse aux besoins propres des habitants du territoire sans faire du Pays de Fayence une destination commerce en tenant compte du niveau d'équipement commercial actuel, la démographie actuelle et projetée et des changements des modes de consommation en cours et à venir ;
- La relocalisation des grands commerces non-inscrits aujourd'hui dans un secteur préférentiel d'accueil.

Les extensions et les nouvelles installations sont à réaliser prioritairement sur des espaces déjà artificialisés, à défaut, elles devront être compensées par une désimperméabilisation d'une surface équivalente au sein du SIP.

Les extensions et nouvelles installations de commerce doivent intégrer des performances énergétiques et environnementales, une insertion paysagère et une accessibilité en modes actifs.

Le stationnement sera mutualisé entre plusieurs bâtiments ou directement intégré dans l'emprise du bâtiment pour permettre un aménagement paysager cohérent et libérer de l'espace public.

**Objectif H5 : Encadrer le développement des secteurs d'implantation périphérique**

- Privilégier la mobilisation de parcelles en situation de dent creuse et limiter les effets d'urbanisation linéaire le long de la route départementale en respectant des espaces de respiration entre chacun des SIP et entre les SIP et les autres parties des ZAE du territoire.
- Interdire l'implantation de commerces de proximité au sein des SIP, c'est-à-dire les commerces inférieurs à 300m<sup>2</sup> et les commerces de fréquence d'achat quotidienne.
- Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales (ensembles commerciaux et galeries marchandes), la surface plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter le seuil minimum de 300m<sup>2</sup>.
- Contenir l'extension des surfaces de vente commerciale à 20% maximum sur la base des surface observées à la date d'approbation du présent document. Les surfaces de grands commerce relocalisés ne sont pas décomptées de cette capacité maximale d'extension.
- Les PLU pourront déterminer des orientations d'aménagement et de programmation permettant d'organiser les capacités d'accueil résiduelles selon les orientations du SCoT et définiront notamment : la trame des espaces publics et des circulations en modes actifs, la promotion de formes urbaines économes en espace, la végétalisation et l'infiltration des eaux pluviales sur site.

#### 9.4. Limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités et des effets de saturation du réseau routier

Afin de limiter la multiplication des commerces de flux le long des axes routiers, engendrant un accroissement des déplacements automobiles et une perte de qualité paysagère, il convient de recentrer les pôles économiques autour de services publics majeurs.

##### **Orientation H6 : Limiter l'accueil de nouvelles constructions commerciales supplémentaires en dehors des centralités identifiées**

- **Contenir la création de nouvelles surfaces de vente en dehors des espaces dédiés identifiés et localisés par le SCoT**
- **Conditionner les extensions des activités existantes hors armature commerciale**

La construction de nouveaux locaux commerciaux, de services et de restauration sont interdits hors des polarités de l'armature commerciale identifiées par le SCoT. Cette prescription peut faire l'objet de dérogations à deux conditions :

- S'il s'agit d'un showroom ou magasin d'usine qui s'appuie sur une activité artisanale ou industrielle (<15% de la surface dédiée à l'activité)
- S'il s'agit de vente directe à la ferme

Les extensions et les mises aux normes des commerces existants, situés hors de l'armature commerciale doivent concourir à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants.

Elles ne doivent pas entraîner une consommation d'espace et limiter l'artificialisation en privilégiant notamment les espaces de stationnements existants et les espaces déjà bâtis.

**Objectif H6 : Encadrer les extensions et modifications des commerces existants hors centralités identifiées**

**Les documents d'urbanisme veilleront à encadrer les changements de destination en interdisant celles relevant des activités commerciales soumises au DAACL et prenant en compte le confortement attendu des centres villageois.**

- L'augmentation de la surface de vente doit être limitée et proportionnée au regard des surfaces de vente préexistantes.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers d'autres destinations devra être encouragé dans une logique de relocalisation à termes de ces activités au sein des secteurs préférentiels d'implantation commerciale.

Le SCoT entend par caractère limité et proportionné une augmentation de la surface de vente de l'ordre de 15% dans la limite de 50m<sup>2</sup> supplémentaires.

## 10. Prévention des risques et des nuisances (I)

Les aléas et les risques naturels sont présents sur le territoire du Pays de Fayence, avec des caractéristiques géographiques qui accentuent certains phénomènes (reliefs collinaires, forêts denses, cours d'eau parfois torrentiels, précipitations peu fréquentes). Le changement climatique aujourd'hui à l'œuvre induit une augmentation de ces aléas, présentant parfois des risques accrus pour la population. Il est donc nécessaire d'anticiper ces risques et d'adapter l'aménagement du territoire en fonction de ceux-ci, afin de protéger les biens et les personnes.

De manière générale, les PLU devront prendre en compte la connaissance du risque existante sur le territoire. Les PPR approuvés, ayant valeur de servitude d'utilité publique, seront annexés aux PLU ; ils s'imposent directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il conviendra donc que les PLU soient totalement cohérents avec les dispositions des PPR. En outre, la connaissance du risque acquise au travers des PAC transmis par l'Etat, des différentes études réalisées en la matière, les retours d'expériences suite à des phénomènes intervenus sur le territoire, etc. devra également être traduite dans les règlements des PLU afin de ne pas exposer les biens et personnes à des risques naturels.

## 10.1 Le risque inondation

Les caractéristiques topographiques du Pays de Fayence favorisent les ruissellements le long de reliefs collinaires, vers les espaces de plaine. L'enjeu premier est donc de ne pas augmenter l'aléa par les aménagements urbains, en limitant l'imperméabilisation des sols notamment, mais aussi en favorisant la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptées. Un deuxième enjeu fondamental est de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, en augmentant d'une part la connaissance du risque, et notamment de son évolution dans une situation de dérèglement climatique, mais aussi en adaptant les aménagements selon les enjeux.

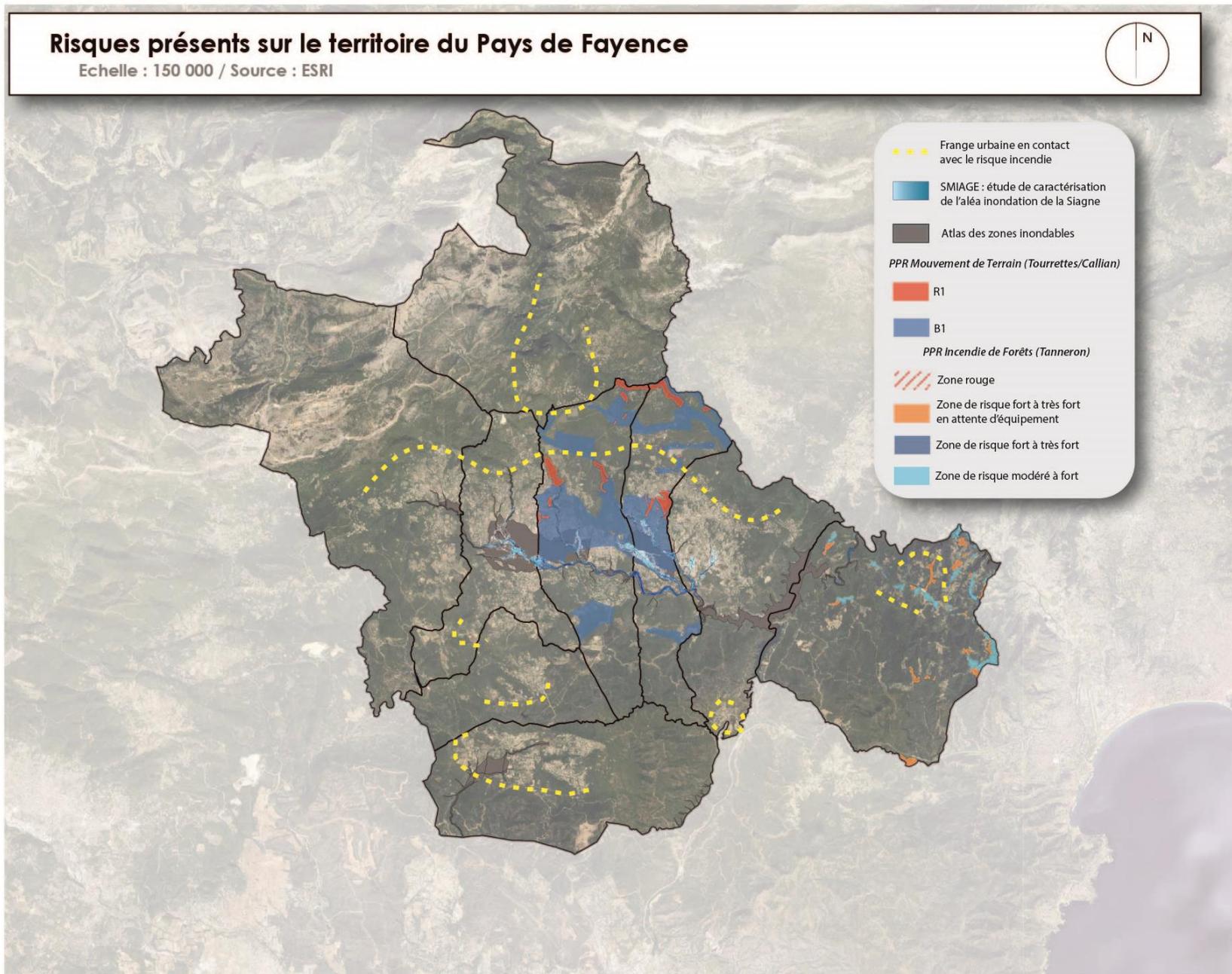
Aujourd'hui, de nombreux cours d'eau sont présents sur le territoire intercommunal, avec des risques existants face à de potentielles crues torrentielles. Le Territoire est classé en TRI (Territoire à Risque important Inondation) il fait donc l'objet d'objectifs fixé par l'Etat dans le cadre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI), notamment dans le cadre du PAPI Argens et du PAPI du Riou de l'Argentière.

### Orientation I1 : Réduire l'exposition à l'aléa et l'ampleur des risques inondation

- **Ne pas aggraver, par l'action humaine, le risque existant en limitant l'exposition (maitrise de l'urbanisation)**
  - **Anticiper la potentielle accentuation des phénomènes météorologiques extrêmes**
  - **Mettre en place une stratégie commune de résilience et de solidarité intercommunale autour des risques, incluant une vision globale et par bassin versant**
-  **Les cartes d'identification de l'aléa inondation, en cours d'élaboration, devront être prises en compte dans les PLU**
- **Sensibiliser la population vis-à-vis du risque inondation. Possibilité de mettre en place des actions telles que le dispositif « Alabri » qui permet de diagnostiquer la vulnérabilité et améliorer la résilience des habitations**

**Objectif I1 : Les actions à mettre en place face au risque inondation**

-  Intégrer la problématique de la rétention pluviale en amont et de l'infiltration sur place à chaque opération d'aménagement (y compris maison individuelle), en instaurant un coefficient de végétalisation de pleine terre au sein des PLU notamment afin de permettre une pénétration accrue des eaux de pluie (meilleure porosité du sol)
-  Protéger les ripisylves le long des vallons et ruisseaux temporaires ou permanents afin de rétablir les espaces de fonctionnalité des cours d'eau
-  Les PLU devront mener une expertise fine sur les vallons existants sur leurs territoires afin d'augmenter leur connaissance du risque et de définir les règles adaptées, les PLU devront intégrer les cartographies d'aléa réalisées dans le cadre du PAPI-étude animé par le SMIAGE sur le bassin de la Siagne, le cas échéant
-  Proscrire toute urbanisation nouvelle dans les territoires exposés à des risques forts ou à proximité des vallons
-  Les PLU devront identifier des zones d'expansion de crues et des marges de recul aux vallons adaptées au risque, les principaux cours d'eau devant comportant une zone tampon de part et d'autre de l'axe central d'écoulement
  - Collaborer aux mesures retenues pour le traitement du risque inondation (PAPI) à l'échelle du bassin versant de l'Argens, de la Siagne, de l'Argentière et du Verdon
  - Engager une politique de désimperméabilisation des secteurs aujourd'hui artificialisés en encourageant la plantation d'espaces verts en pleine terre, notamment à proximité des vallons et zones humides doit nécessairement d'être augmenté. Des actions spécifiques pourront être inscrites dans les PLU sur ce point
-  Conditionner au sein des PLU l'évolution du tissu bâti à la réalisation d'ouvrages de rétention pluvial aux dimensions suffisantes au regard des besoins du projet et inciter à la rétention et à la valorisation des eaux de pluie à la parcelle
  - En secteur de risques modérés, l'urbanisation sera à éviter si possible, et dans le cas où des terrains ouverts à la construction seraient situés en zone de risque modéré, le PLU devra prévoir toutes les dispositions constructives nécessaires, afin de limiter l'exposition des biens et personnes. Dans ce type de secteurs, l'évolution du bâti (densification, nouvelles constructions) pourra être conditionnée à la réalisation d'ouvrages de rétention pluvial, dimensionnés en fonction du projet et de l'aléa potentiel. Dans ce cadre, des règles limitant l'emprise au sol des constructions et imposant une part importante d'espaces perméables et végétalisés pourront être édictées



## 10.2. Le risque incendie de forêt

Le Pays de Fayence, avec sa couverture forestière importante, est sujet au risque d'incendie de forêt. Un PPRIF est approuvé sur la commune de Tanneron, où la plupart du massif est classé en zone rouge. Au-delà des PPR réglementaires, il convient de considérer qu'une majeure partie du territoire est boisée et donc concernée par ce risque. Les départs de feux, combinés avec des vents violents peuvent avoir des conséquences dramatiques sur les espaces naturels touchés mais aussi sur les zones urbaines à proximité.

L'objectif est alors de réduire le risque de départ et de propagation d'un incendie de forêt sur le territoire. Ainsi, le Pays de Fayence est couvert par un PIDAF (plan intercommunal du débroussaillage et d'aménagement forestier) qui est en cours de révision. Au-delà de ces opérations de sécurisation de la forêt, des dispositifs visant à protéger les biens et les personnes sont mis en place, avec des réseaux d'hydrants, des pistes DFCL, des réserves d'eau en cas de départ de feu et tout autre moyen de défensabilité. Ces dispositifs nécessitent cependant une disponibilité assurée de la ressource en eau, notamment en période estivale où les risques sont accrus.

Enfin, il est nécessaire de limiter au maximum l'implantation d'équipements ou de logements dans les secteurs où la défense contre les incendies n'est pas pleinement assurée, afin de limiter les risques d'atteinte des biens ou des personnes. La localisation des espaces à urbaniser doit donc se faire de manière raisonnée en considérant l'ensemble des critères exposés ci-avant.

### **Orientation I2 : Réduire l'exposition à l'aléa et l'ampleur des risques incendies**

- **Remettre en place l'exploitation forestière dans les secteurs à risque, afin de permettre une gestion continue des massifs, lorsque cela est pertinent**
- **Aménager des zones tampons totalement débroussaillées entre les espaces bâtis et les forêts, celles-ci pouvant être créées par coupure de combustible mais aussi grâce au maintien d'activités agricoles**
- **Les voies de desserte et d'accès conformes devront être raccordées aux pistes et un débroussaillage spécifique pourra être réalisé dans ces zones d'interface habitat/forêt**
- **Identifier les hameaux où le risque est important pour anticiper les types d'aménagements à créer afin d'assurer leur défense et l'intervention des secours**
- **Sensibiliser la population à la posture à tenir en cas de déclenchement d'une situation de crise liée au risque incendie**

**Objectif I2 : Les actions à mettre en place face au risque incendies de forêt**

-  **Les PLU devront proscrire toute urbanisation nouvelle dans les secteurs exposés à un risque fort d'incendies de forêt**
-  **Les PLU devront veiller à ne pas permettre le mitage du territoire par une urbanisation diffuse qui expose davantage la population au risque d'incendies de forêt**
-  **Des emplacements réservés devront être instaurés pour permettre la création d'équipements de lutte contre les incendies de forêt dans les secteurs exposés (aires de retournement, citernes, débroussaillage, vigies...)**
-  **Les espaces à vocation agricole, permettant de créer des espaces tampons en jouant un rôle de coupe-feu, seront automatique préservés et protégés par un zonage adapté au sein des PLU**
-  **Assurer l'approvisionnement nécessaire en eau, avec des réseaux d'hydrants performants pour l'ensemble des secteurs urbanisés et interdire toute urbanisation nouvelle dans les secteurs où cet approvisionnement n'est pas garanti**
-  **Inscrire, autant que possible, sur les interfaces agglomérations/forêts des obligations de recul des constructions d'une profondeur de 30 à 50 mètres en y assurant les obligations collectives et individuelles de débroussaillage**
-  **Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies**

### 10.3. L'exposition au risque mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles

Les épisodes pluvieux importants et localisés sur des secteurs réduits provoquent une infiltration dans les sols qui peut les fragiliser, notamment sur les versants collinaires où la pente est parfois importante. Les mouvements de terrain induits par la nécessité de réaliser certains aménagements accentuent cet effet et participent d'autant plus à fragiliser la stabilité des sols.

Une fois cette stabilité fragilisée, les sols sont davantage sujets aux mouvements de terrain, avec des glissements ou reptations qui peuvent détériorer les bâtiments voire provoquer des catastrophes naturelles de grande ampleur. L'ensemble de ces types de risques sont identifiés sur le Pays de Fayence au sein de DCS (documents communaux synthétiques des risques majeurs) mais aussi via deux PER multirisques ayant valeur de PPR mouvements de terrain sur les communes de Tourrettes et Callian.

Au-delà du risque de mouvements de terrain, l'aléa retrait-gonflement des argiles est aussi présent sur le Pays de Fayence, provoquant des dégâts sur les bâtiments déjà en place et induisant une obligation de normes particulières pour les fondations des nouveaux bâtis. Ce risque présente un aléa globalement faible sur le territoire à l'exception notable de la plaine de Fayence pour lequel l'aléa est qualifié de « moyen », ainsi que sur certains secteurs localisés sur les communes de Mons, Bagnols-en-Forêt et Saint-Paul-en-Forêt.

Il convient enfin de préciser que l'ensemble de la communauté de communes est concerné par un risque sismique modéré.

### Objectif I3 : Les actions à mettre en place face aux risques sismique et mouvement de terrain

-  Les PLU devront veiller à la préservation de certains éléments qui participent à la stabilité des sols et à ralentir les dynamiques de ruissellement comme les restanques ou les boisements, sur les versants notamment. A ce titre, des espaces boisés classés pourront être instaurés de manière judicieuse sur des secteurs dont les boisements doivent être maintenus
-  Les PLU devront proscrire toute urbanisation nouvelle dans des secteurs soumis à des risques forts de mouvements de terrain. En secteur de risques modérés l'urbanisation sera à éviter si possible, et dans le cas où des terrains ouverts à la construction seraient situés en zone de risque modéré, le PLU devra prévoir toutes les dispositions constructives nécessaires, afin de limiter l'exposition des biens et personnes à ce risque de mouvements de terrain
  - Les PLU pourront utilement rappeler dans leurs dispositions les normes constructives liées à la situation en zone de risque sismique modéré, ainsi qu'en zone de risque de retraits – gonflements des sols argileux
  - Poursuivre la construction d'une connaissance globale du risque en identifiant les secteurs les plus exposés pour permettre une meilleure prise en compte de l'aléa lors de l'établissement des dispositions constructives particulières (murs de soutènement, typologie de fondation, désimperméabilisation...)
-  Privilégier une implantation des bâtiments adaptée aux pentes sur les secteurs de relief, afin de limiter les risques de glissement ou d'éboulement, en adoptant des dispositions réglementaires adaptées dans les PLU

## 10.4. L'exposition aux pollutions et aux nuisances

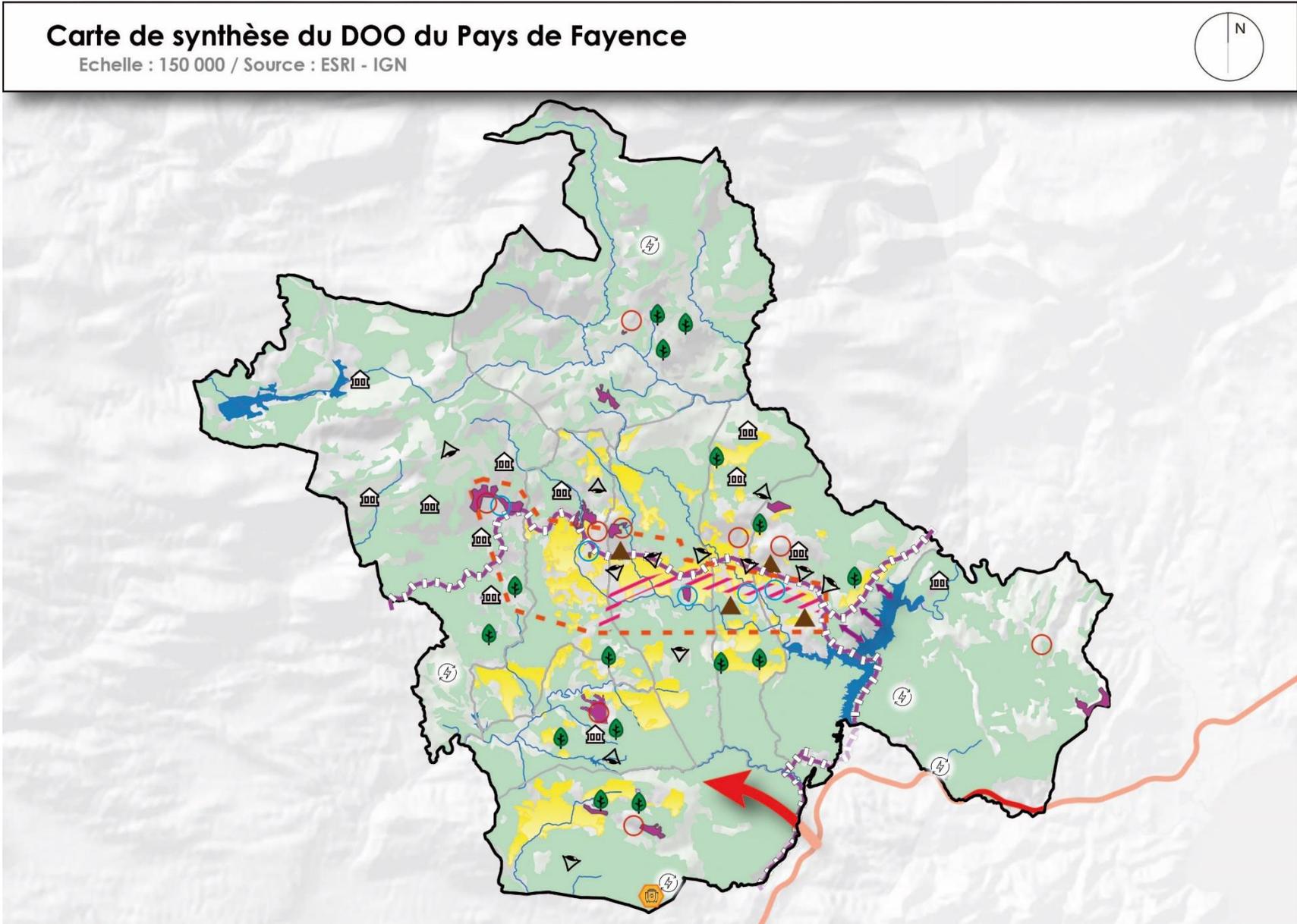
Les pollutions et nuisances impactent potentiellement la santé des habitants du Pays de Fayence. Principalement due aux déplacements motorisés et carbonés, la pollution génère des émissions de particules qui atteignent les poumons et peut détériorer la santé des habitants.

Sur le territoire de la CCPF, les émissions de polluants sont principalement dues à la circulation automobile puisqu'aucune industrie majeure n'est présente sur les communes où à proximité immédiate. Le principal levier pour réduire ces émissions consiste donc en la mise en œuvre de solutions alternatives aux déplacements carbonés, tel que présenté dans les parties précédentes.

Les nuisances sonores peuvent également impacter la santé des habitants du Pays de Fayence. Elles sont principalement liées aux transports, aux voisinages et aux activités. Une exposition à ces nuisances peut perturber l'organisme de l'audition ainsi qu'avoir un impact psychologique (perturbation du sommeil ou de comportement).

### Orientation I3 : Réduire l'exposition aux nuisances et aux pollutions

-  **Prendre en considération les nuisances sonores afin de limiter l'implantation de secteurs résidentiels à proximité des axes les plus bruyants**
-  **Implanter les industries présentant un potentiel risque à l'écart des zones habitées, pour éviter toute incidence sur la population**
- Mettre en œuvre la réglementation issue du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Tourrettes – Fayence
- Pacifier les grands axes routiers l'origine de nuisances sonores dans les traversées d'agglomération (encourager les nouveaux modes de déplacement)
-  **Les PLU devront prendre toutes les mesures en vue de limiter l'exposition de la population aux différentes nuisances et pollutions, en particulier celles générées par le trafic automobile.** Ces mesures relèvent de différents niveaux et pourront concerner :
  - Les actions concourant à limiter l'usage de la voiture individuelle, par la réalisation d'équipements en faveur d'autres modes de mobilité (piétons, vélos, transports collectifs, covoiturage, etc.), par l'instauration d'emplacements réservés en vue de la réalisation de ce type d'équipements, par un projet communal visant à rapprocher les usagers des lieux permettant de répondre à leurs besoins quotidiens. Il s'agit là d'actions en faveur de la mixité fonctionnelle au sein des différents quartiers, notamment en apportant une offre en matière de services et de commerces de proximité dans les secteurs d'habitat, et en particulier dans les centres anciens.
  - Les dispositions permettant de ne pas exposer de nouvelles habitations à ces nuisances, en évitant la création de nouvelles zones constructibles à proximité des axes de circulation générateurs de ces nuisances, en intégrant cette problématique dans les opérations d'aménagement, en édictant des règles d'implantation des constructions permettant de minimiser l'impact de ces nuisances.



	Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue		Maintenir les structures paysagères naturelles emblématique, en limitant les impacts des aménagements et de l'urbanisation sur les grands paysages identifiés		Secteurs de densification préférentiels
	Poursuivre les procédures de création de ZAP		Soigner la perception d'entrée de ville		Centralités à conforter et à réhabiliter
	Protéger les espaces agricoles résiduels au sein des secteurs urbanisés, dont la valeur agronomique est avérée		Cône de vue à protéger		Centralités secondaires à structurer
	Espace forestier à préserver et à valoriser par une sylviculture durable		Euro-Vélo 8		Cours d'eau
	Sites préférentiels photovoltaïques		Créer des itinéraires depuis et vers l'Euro-Vélo 8		
	Ne traiter sur le site du Vallon des pins que les déchets non valorisables		Mettre en place des itinéraires bis pour desservir l'Ouest du territoire depuis l'A8		
	Identifier et protéger les éléments du patrimoine vernaculaire		Projets majeurs		