

1. ENTRE IDENTITÉ ET MUTATIONS

1.1 Des enjeux de valorisation de l'héritage paysager

Le territoire du Pays de Fayence recèle des richesses paysagères particulières (sites de vue sur le haut val de la plaine de Fayence, et quelques biefs des villages bastides) qui peuvent être valorisés (pour le tourisme vert notamment) et participent à la qualité de vie des habitants.

Cette zone rurale offre, entre ses marais sur les communes périphériques (Tignes, Mont-Saint-Pierre-Fort et Salans), ainsi que

VOLET 3. SYNTHÈSE DES ENJEUX

1.2 Des enjeux de protection des espaces naturels les plus sensibles et stratégiques

Evolutions du territoire et perspectives de développement

Le territoire du Pays de Fayence recèle des richesses paysagères particulières (sites de vue sur le haut val de la plaine de Fayence, et quelques biefs des villages bastides) qui peuvent être valorisés (pour le tourisme vert notamment) et participent à la qualité de vie des habitants.

Cette zone rurale offre, entre ses marais sur les communes périphériques (Tignes, Mont-Saint-Pierre-Fort et Salans), ainsi que

1.2 Les ressources naturelles et les déplacements comme facteurs limitant de la croissance

Le territoire du Pays de Fayence, malgré la présence du Lac de Saint-Cassien ne bénéficie pas de conditions très favorables en matière d'approvisionnement en eau potable (une source unique, le Singroin). Toutefois, le projet de bassin hydroélectrique Tignes-St-Cassien pourrait permettre de sécuriser l'alimentation en eau du Pays de Fayence.

De même, les risques naturels (inondation, sécheresse) et l'éclatement rural en rapport aux grands axes de déplacements (A5) en font un territoire plus ou moins vulnérable et dépendant de ses voisins.

Enfin, les enjeux de protection des espaces naturels les plus sensibles et stratégiques (marais, ressources (eau-énergie, solaires) et biodiversité) ont contribué à réduire cette situation relative de dépendance à la fois énergétique (problématique de la sécurisation électrique dans l'Est-PACA) et hydrique des ressources naturelles (multiples alertes des niveaux, réajustement de la ressource de Saint-Cassien).

Enfin, les enjeux de protection des espaces naturels les plus sensibles et stratégiques (marais, ressources (eau-énergie, solaires) et biodiversité) ont contribué à réduire cette situation relative de dépendance à la fois énergétique (problématique de la sécurisation électrique dans l'Est-PACA) et hydrique des ressources naturelles (multiples alertes des niveaux, réajustement de la ressource de Saint-Cassien).



1. ENTRE IDENTITE ET MUTATIONS

1.1 Des enjeux de valorisation de l'héritage paysager

Le territoire du Pays de Fayence recèle des richesses paysagères identitaires (cônes de vue sur le bassin visuel de la plaine de Fayence, et silhouettes bâties des villages perchés) qui forgent son attractivité (pour le tourisme vert notamment) et participent à la qualité du cadre de vie.

Cette forte identité rurale, encore très marquée sur les communes périphériques (Tanneron, Mons, Saint-Paul-en-Forêt et Seillans) subit des mutations plus profondes (en entrée de ville, sur la RD562, sur les espaces urbanisés récents, les zones d'activités, banalisation de l'affichage publicitaire) dans la plaine de Fayence, sur les communes les plus centrales (de Fayence à Montauroux).

1.2 Des enjeux de protection des espaces naturels les plus sensibles et significatifs

Le réseau de zones d'importance écologique majeures (véritables réservoirs de biodiversité) présent sur le territoire est important (Plateau de Canjuers, Montagnes de Mons, Gorges de la Siagne et de la Siagnole, Réserve de Fondurane, le Lac de Saint-Cassien, le Massif de la Colle du Rouet...) et participe à la diversité des milieux naturels et au fonctionnement écologique de l'Est-Var (du Plateau de Canjuers aux massifs de l'Estérel et de Tanneron). Ce réseau doit être préservé d'activités et d'usages contradictoires (notamment de toute forme d'urbanisation).

Plus localement, les espaces naturels de plus petite superficie constituent des espaces d'interfaces avec les activités humaines et doivent être valorisés au sein ou en périphérie des tissus urbains (Forêt royale et vallée de l'Endre, ripisylves des cours d'eau, ripisylves de la plaine, vallons régulièrement en eau, tufs, Lac du Rioutard...) comme des relais ponctuels et des corridors fonctionnels pour la biodiversité à préserver, valoriser ou restaurer (notion de trame verte urbaine ou péri-urbaine à prendre en compte dans les aménagements urbains futurs).

1.3 Les ressources naturelles et les déplacements comme facteurs limitant de la croissance

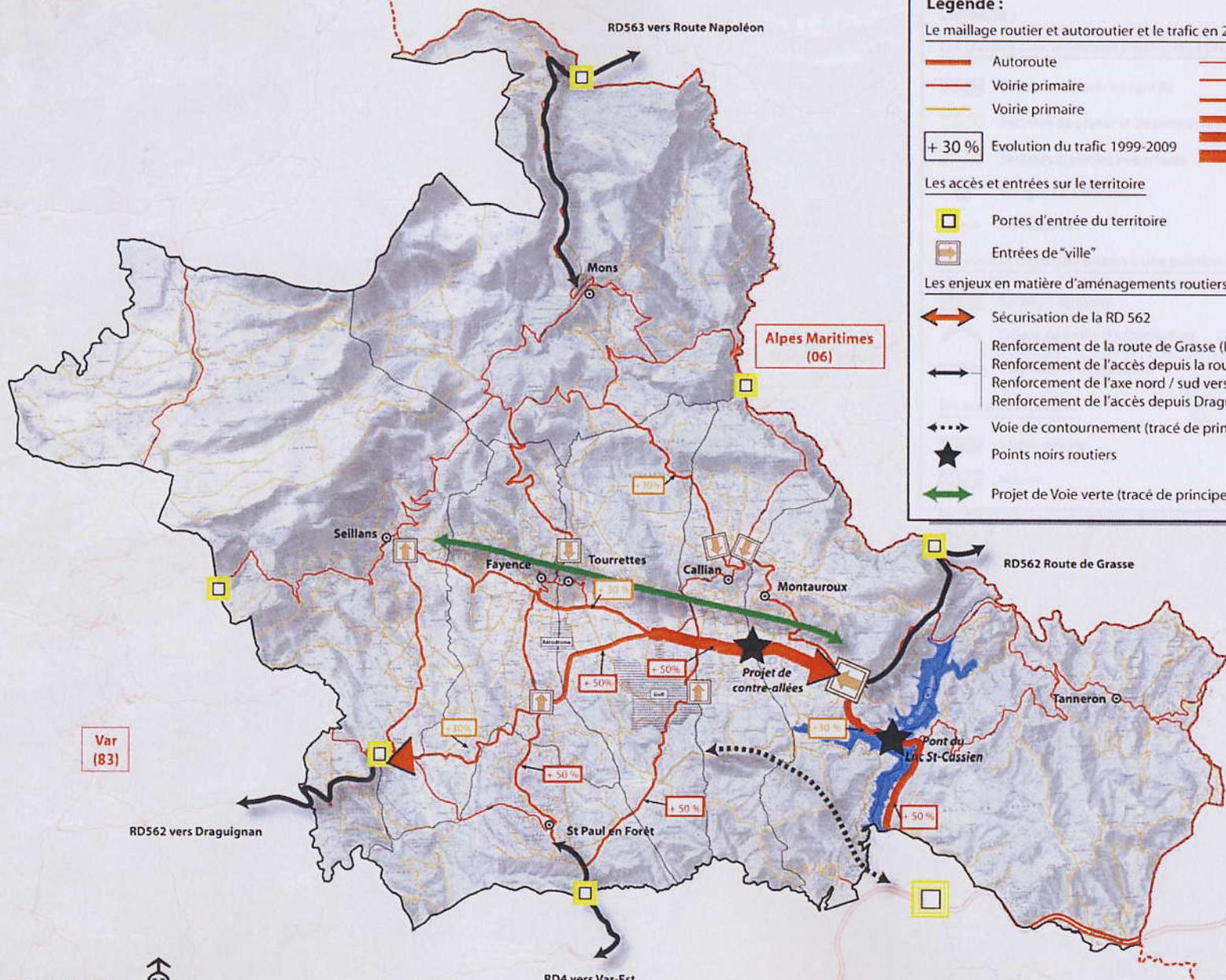
Le territoire du Pays de Fayence, malgré la présence du Lac de Saint-Cassien ne bénéficie pas de conditions très favorables en matière d'approvisionnement en eau potable (une source unique : la Siagnole). Toutefois, le projet de liaison hydraulique Tourves-St Cassien pourrait permettre de sécuriser l'alimentation en eau du Pays de Fayence.

De même, les risques naturels (incendie surtout) et l'enclavement relatif par rapport aux grands axes de déplacement (A8) en font un territoire plus ou moins vulnérable et dépendant de ses voisins.

La recherche de nouvelles ressources (bois-énergie, solaire et hydroélectricité) pourraient contribuer à réduire cette situation relative de dépendance, à la fois énergétique (problématique de la sécurisation électrique dans l'Est-PACA) et vis-à-vis des ressources naturelles (meilleure efficacité des réseaux, mobilisation de la ressource de Saint-Cassien).

Enfin, la problématique de la mobilité et la gestion des déplacements internes et hors du territoire sera un facteur clé pour mieux maîtriser le développement à venir. (sécurisation des itinéraires principaux dont la RD 562, recherche d'une meilleure accessibilité depuis les territoires voisins par une voie de contournement Sud et renforcement des ponts sur Saint-Cassien, meilleur partage de l'espace, promotion des modes alternatifs dans les secteurs les plus denses).

Les enjeux en matière d'aménagements routiers



Légende :

Le maillage routier et autoroutier et le trafic en 2009

	Autoroute		1-1000 MJA
	Voirie primaire		1 000-5 000 MJA
	Voirie primaire		5 000-10 000 MJA
			10 000-15 000 MJA
			15 000-20 000 MJA
			20 000-40 000 MJA

+ 30 % Evolution du trafic 1999-2009

Les accès et entrées sur le territoire

- Portes d'entrée du territoire
- Entrées de "ville"

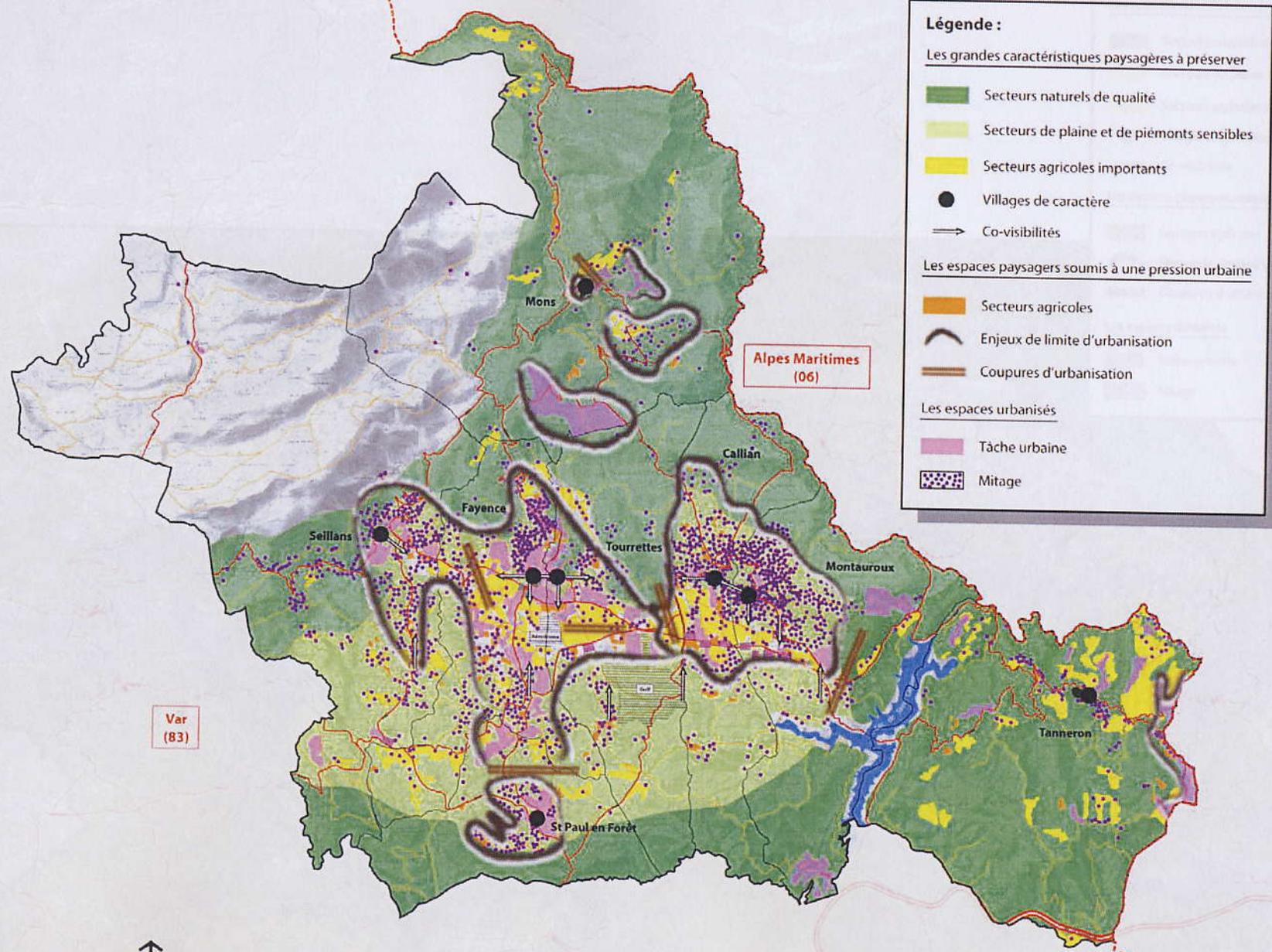
Les enjeux en matière d'aménagements routiers

- Sécurisation de la RD 562
- Renforcement de la route de Grasse (RD 562)
- Renforcement de l'accès depuis la route Napoléon (RD 563)
- Renforcement de l'axe nord / sud vers le Var-Est (RD 4)
- Renforcement de l'accès depuis Draguignan (RD 562)
- Voie de contournement (tracé de principe)
- Points noirs routiers
- Projet de Voie verte (tracé de principe)



Source : Conseil général 83- Recensement de la circulation 2009- Fond de carte : BD carto IGN

Un territoire identitaire mais soumis à de profondes mutations



Légende :

Les grandes caractéristiques paysagères à préserver

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

Les espaces paysagers soumis à une pression urbaine

- Secteurs agricoles
- Enjeux de limite d'urbanisation
- Coupures d'urbanisation

Les espaces urbanisés

- Tâche urbaine
- Mitage



Légende :

Les grandes caractéristiques paysagères à préserver

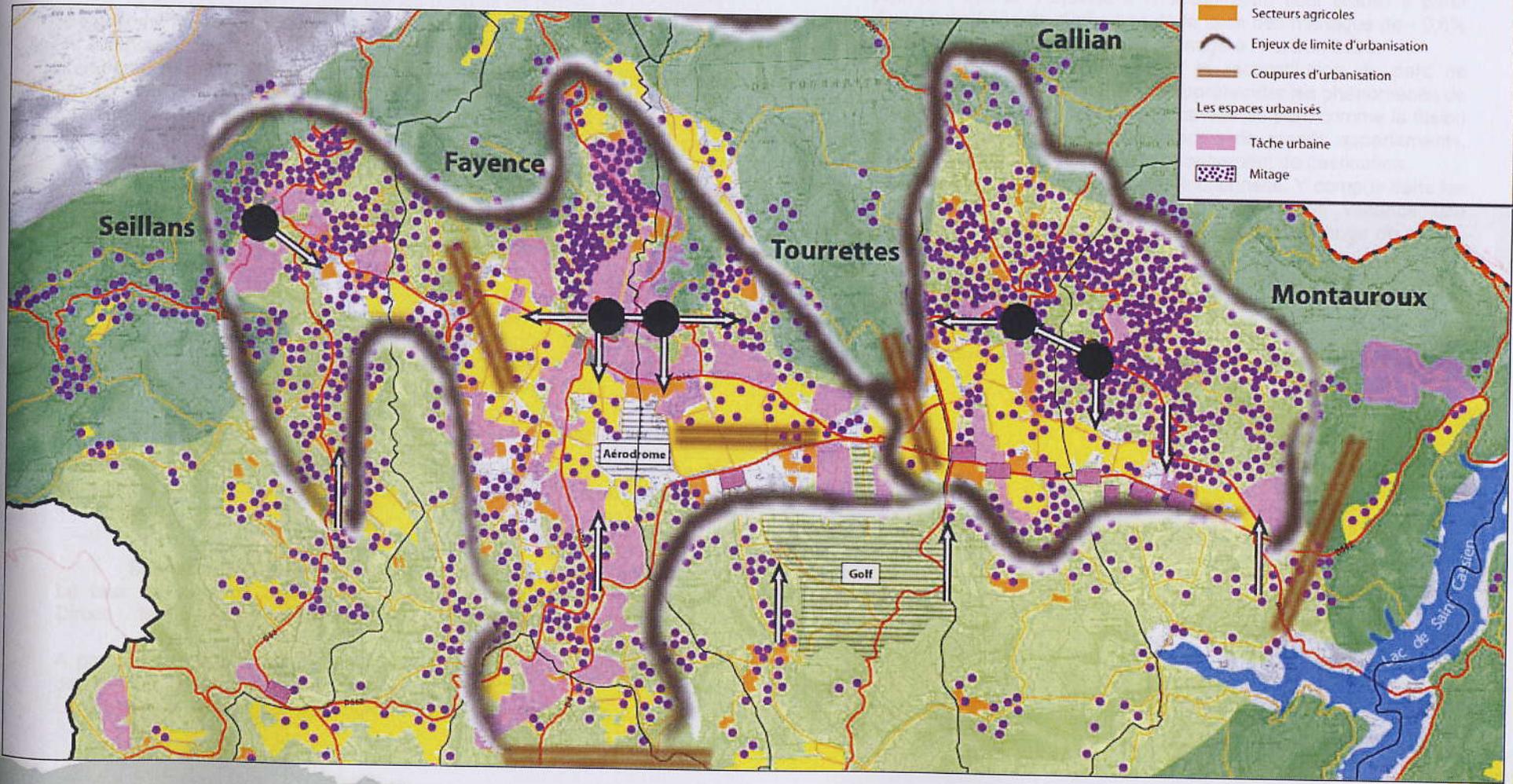
- Secteurs naturels de qualité
- Secteurs de plaine et de piémonts sensibles
- Secteurs agricoles importants
- Villages de caractère
- Co-visibilités

Les espaces paysagers soumis à une pression urbaine

- Secteurs agricoles
- Enjeux de limite d'urbanisation
- Coupures d'urbanisation

Les espaces urbanisés

- Tâche urbaine
- Mitage



2. LES PRINCIPAUX BESOINS IDENTIFIES

Les besoins en logements

Le Schéma de Cohérence Territoriale doit permettre de planifier le développement et l'aménagement du Pays de Fayence à l'horizon d'au moins 10 ans (2020). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic établit des perspectives de croissance démographique. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'un territoire de seulement huit communes et de 359 km² pour 10 ans reste un exercice théorique et qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant aux acteurs du territoire de réfléchir au Projet d'Aménagement et de Développement Durable à partir des hypothèses les plus vraisemblables.

Sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (1999 et 2006), trois perspectives d'évolution démographique sont établies:

- **Scénario 1 dit tendanciel – Maintien de la croissance démographique.** Le rythme de croissance se stabilise ; on conserve alors un taux de variation annuel d'environ 2,3%, similaire à celui enregistré sur la période 1999-2006.
- **Scénario 2 – Tassement de la croissance démographique**

Le processus de tassement démographique se poursuit et le rythme de croissance annuel ralentit pour atteindre un taux d'accroissement de +1,2% par an.

- **Scénario 3 – Chute de la croissance démographique**

Le taux de variation annuel est celui retenu pour l'élaboration de la Directive territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, soit 0,8%.

A partir des trois scénarii de croissance démographique, une estimation des besoins en logements a été établie.

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

- L'accueil supplémentaire de population (dû au solde naturel ou au solde migratoire).
- Le desserrement des ménages. A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages diminue progressivement. L'INSEE, dans ses projections de croissance de la population française à l'horizon 2020, table sur la poursuite de la diminution de la taille des ménages. Ainsi, les besoins projetés pour le Pays de Fayence à l'horizon 2020 sont établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de - 0,6% par an, soit 2,28 personnes par ménage à l'horizon 2020.
- Le besoin de renouvellement et la reconstitution du parc de logements. Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination.
- La prise en compte de la vacance frictionnelle. Y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 4% le taux minimum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré.

La prise en compte des besoins liés au renouvellement et à la vacance frictionnelle est estimée à 25% supplémentaire des besoins en logements.

Scénarii de croissance démographique et besoins en logements associés

SCoT de Fayence	Population sans doubles comptes RP99	Population 2006	taux d'accroissement annuel moyen	Horizon 2020	Accroissement 2006-2020	Nombre d'habitants supplémentaires par an	Taille des ménages 2006	Evolution de la taille des ménages en 2020 si réduction de 0,6% par an	Besoins en logements à l'horizon 2020 avec une augmentation de 25% pour fluidité et renouvellement
scénario 1- Tendancier	18136	21315	2,334	30 130	8 815	630	2,42	2,28	4 835
scénario 2- Taux d'accroissement/2	18136	21315	1,200	25 491	4 176	298	2,42	2,28	2 291
scénario 3-DTA Alpes-Maritimes	18136	21315	0,800	24 021	2 706	193	2,42	2,28	1 484

Les besoins en foncier pour le développement de l'urbanisation (toutes vocation confondues) si le territoire reproduit le mode de développement de la période 1999-2006

Si l'on prolonge les tendances de consommation foncières constatées entre 1999-2006 (données occupations du sol 2006 CRIGE PACA et AUDAT), soit environ 981 m² par habitant supplémentaire les besoins fonciers pourraient être estimés en fonction des différents scénario de croissance à :

SCoT de Fayence	Population sans doubles comptes RP99	Population 2006	taux d'accroissement annuel moyen	Horizon 2020	Accroissement 2006-2020	Nombre d'habitants supplémentaires par an	consommation foncière moyenne par habitant entre 1999-2006 (en hectares)	Besoins fonciers total à l'horizon 2020 (en hectares)
scénario 1- Tendancier	18136	21315	2,334	30 130	8 815	630	0,0981	865
scénario 2- Taux d'accroissement/2	18136	21315	1,200	25 491	4 176	298	0,0981	410
scénario 3-DTA Alpes-Maritimes	18136	21315	0,800	24 021	2 706	193	0,0981	266



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

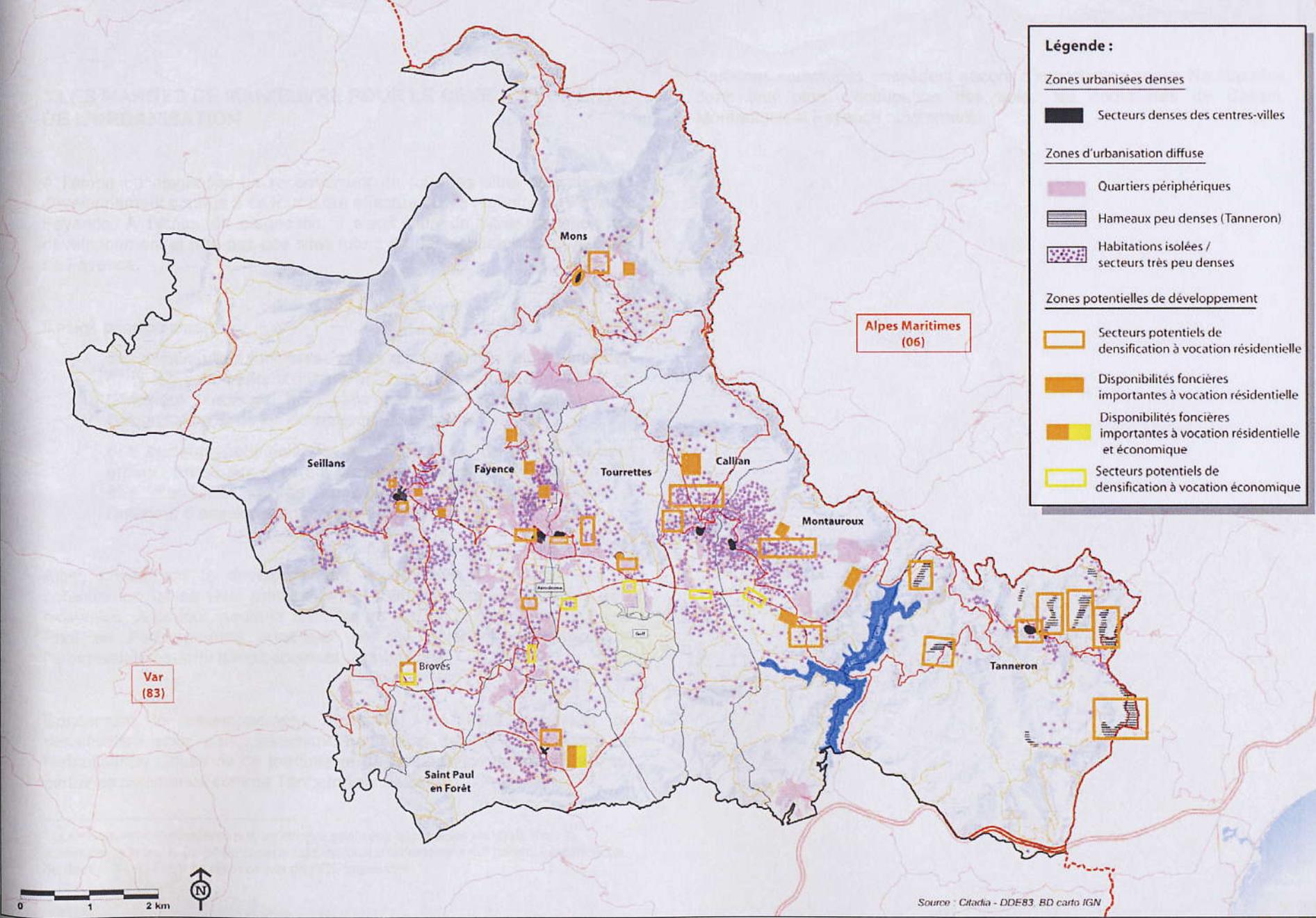
- **Scénario 1 : la poursuite du modèle de développement des 20 dernières années**, soit la production d'une majorité de logements individuels (74%) sur des parcelles d'en moyenne 1500m².
- **Scénario 2: la diversification du parc de logement et la réduction de la taille des parcelles pour la production de logements individuel.** La construction s'oriente vers la production de 20% de logements collectifs, 35% d'individuels groupés et 45% d'individuel pur. La taille moyenne des parcelles pour la construction de logements individuels est d'environ 700m².

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

SCoT de Fayence	taux d'accroissement annuel moyen	Besoins en logements à l'horizon 2020 avec une augmentation de 25% pour fluidité et renouvellement	Besoins en production neuve	Forme urbaine déployée			Incidences foncières estimées (si mobilisation de 25% des logements vacants)			
				collectif	groupé	individuel	collectif	groupé	individuel	Total foncier
scénario 1-Tendanciel	2,334	4 835	4735	11%	16%	74%	9,9	30,3	497,2	537,4
scénario 2- Taux d'accroissement/2	1,200	2 291	2191	11%	16%	74%	4,6	14,0	230,0	248,7
scénario 3-DTA Alpes-Maritimes	0,800	1 484	1384	11%	16%	74%	2,9	8,9	145,4	157,1

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

SCoT de Fayence	taux d'accroissement annuel moyen	Besoins en logements à l'horizon 2020 avec une augmentation de 25% pour fluidité et renouvellement	Besoins en production neuve	Forme urbaine déployée			Incidences foncières estimées (si mobilisation de 25% des logements vacants)			
				collectif	groupé	individuel	collectif	groupé	individuel	Total foncier
scénario 1-Tendanciel	2,334	4 835	4735	20%	35%	45%	18,9	66,3	142,1	227,3
scénario 2- Taux d'accroissement/2	1,200	2 291	2191	20%	35%	45%	8,8	30,7	65,7	105,2
scénario 3-DTA Alpes-Maritimes	0,800	1 484	1384	20%	35%	45%	5,5	19,4	41,5	66,5



3. LES MARGES DE MANŒUVRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

Il s'agit principalement :

- des disponibilités foncières : zones d'urbanisation futures inscrites dans les documents d'urbanisme⁵ non consommées en 2010 ou principaux secteurs non bâtis dans les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme ;
- des secteurs potentiels de densification ou de renouvellement urbain : principaux sites qui présentent des friches qui pourraient être mobilisées ou de nombreuses parcelles disponibles à l'intérieur d'enveloppes urbaines existantes.

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

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

⁵ Les documents d'urbanisme pris en compte sont ceux opposables en 2010. Pour la commune de Mons le projet de zonage du plan local d'urbanisme a été retenu. La commune de Saint-Paul-en-Forêt ne dispose pas de POS opposable.

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

