

Pays de Fayence

Panorama des espaces d'activités économiques



2010

Sommaire

1. Présentation du territoire.....	<u>3</u>
1.1 Tendances démographiques et mutations spatiales.....	<u>3</u>
1.2 Organisation économique.....	<u>7</u>
2. Les espaces d'activités économiques.....	<u>10</u>
2.1 Méthodologie.....	<u>10</u>
2.2 Analyse des zones d'activités.....	<u>11</u>
2.3 Cartographies de l'ensemble des espaces d'activités.....	<u>51</u>
3. Organisation territoriale de la Plaine de Fayence.....	<u>58</u>
3. 1. La diffusion urbaine : mode de développement de la Plaine de Fayence	<u>58</u>
3. 2. Les enjeux de la Plaine de Fayence.....	<u>70</u>
4. Conclusion.....	<u>74</u>

1. Présentation du territoire

1.1 Tendances démographiques et mutations spatiales

Attractivité résidentielle

Selon l'INSEE, le canton de Fayence compte, en 2007, 21 901 habitants, soit environ 3 700 habitants de plus qu'en 1999. Le territoire enregistre donc en moyenne, en raison de son attractivité (le solde naturel étant quasiment nul), plus de **460 personnes supplémentaires chaque année**.

Cette progression démographique est en phase avec deux autres tendances remarquables :

- l'**augmentation du nombre de couples** avec moins de 2 enfants,
- l'**augmentation du nombre d'actifs**, principalement chez les employés et professions intermédiaires et dans une moindre mesure chez les cadres et artisans.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,7	+3,5	+3,4	+3,2	+2,3
- due au solde naturel en %	-0,5	-0,5	-0,2	-0,1	-0,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,2	+4,0	+3,6	+3,3	+2,4
Taux de natalité en ‰	9,7	9,0	10,5	11,1	9,7
Taux de mortalité en ‰	15,0	14,4	12,9	12,0	10,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2006	%	1999	%
Ensemble	17 342	100,0	14 748	100,0
Agriculteurs exploitants	130	0,8	168	1,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 327	7,7	1 000	6,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 153	6,7	724	4,9
Professions intermédiaires	1 844	10,6	1 344	9,1
Employés	2 825	16,3	2 048	13,9
Ouvriers	1 717	9,9	1 548	10,5
Retraités	5 495	31,7	4 684	31,8
Autres personnes sans activité professionnelle	2 849	16,4	3 232	21,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

FAM T1 - Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	8 799	100,0	7 420	100,0	21 076	17 784
Ménages d'une personne	2 167	24,9	1 048	14,1	2 167	1 048
- hommes seuls	1 007	11,4	880	11,9	1 007	880
- femmes seules	1 160	13,4	968	13,0	1 160	968
Autres ménages sans famille	294	3,3	84	1,1	724	172
Ménages avec famille(s)	6 318	71,8	5 488	74,0	18 165	15 764
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	3 145	35,7	2 760	37,2	6 568	5 756
- un couple avec enfant(s)	2 589	29,5	2 256	30,4	10 057	8 708
- une famille monoparentale	574	6,5	472	6,4	1 540	1 240

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

Il est raisonnable de supposer que dans leur majorité, les quelques 1 400 ménages accueillis sur la période 1999 – 2006 sont des couples d'actifs.

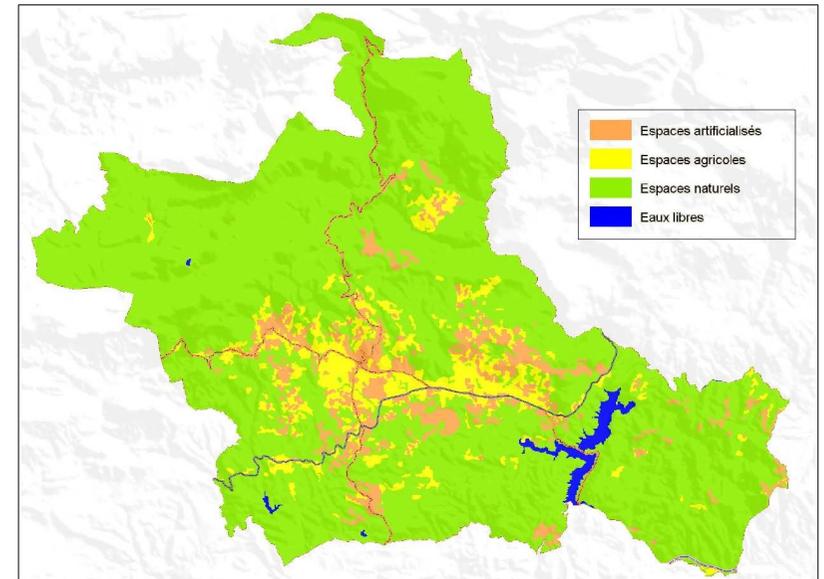
Les chiffres de la construction de logements neufs (données SITADEL) confirment cette observation : 1 973 logements ont été construits entre 1999 et 2006. Et 9 logements construits sur 10 sont des maisons individuelles.

Ces informations donnent dans l'ensemble l'image d'un territoire attractif, en cours de périurbanisation.

Étalement urbain

Ces tendances démographiques se traduisent spatialement par un développement résidentiel et commercial intense, et un étalement urbain marqué.

Le territoire, interprété par le satellite Landcover (données CRIGE Paca), est sujet à une artificialisation importante (+179 ha). Cette artificialisation progresse pour partie au détriment des terres agricoles (à hauteur de 93 ha environ), et également au détriment des espaces naturels (à hauteur de 86 ha environ).



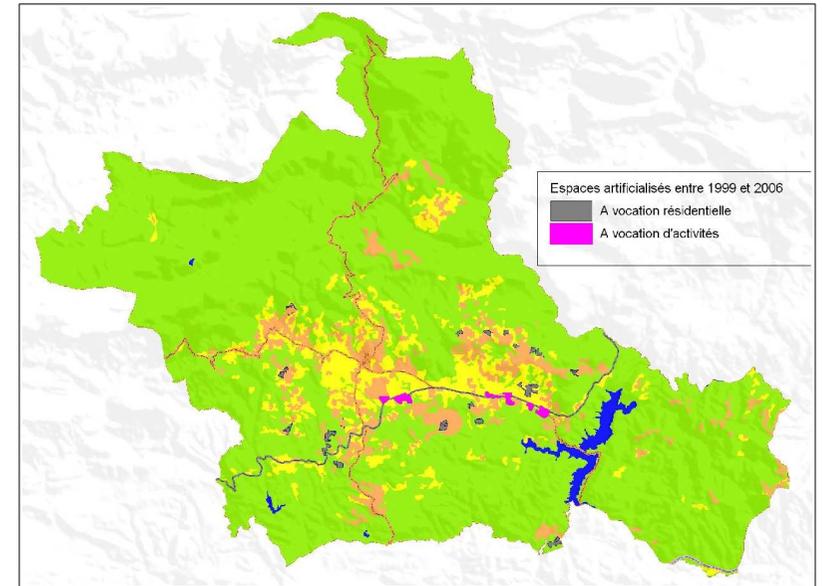
Ces données sont à observer à une échelle intercommunale compte tenu de leur précision. Elles permettent toutefois d'estimer la vocation des espaces artificialisés, et de confirmer que les espaces créés pour les besoins de l'activité économique sont implantés préférentiellement le long de la RD562.

Image de l'occupation du sol en 2006

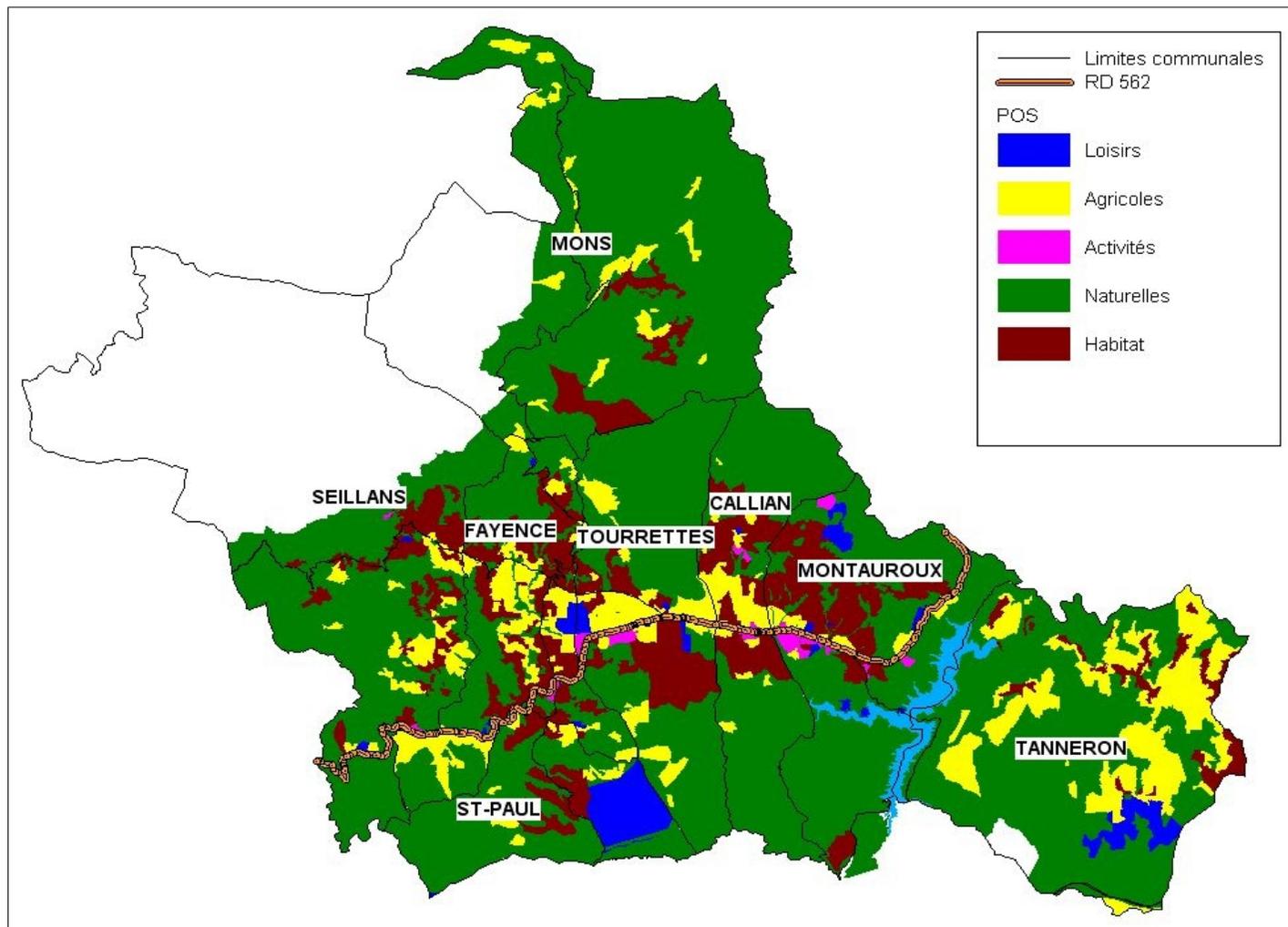
issue de l'interprétation de photos satellitaires (données CRIGE PACA) :

Destination des sols

L'observation des Plans d'occupation des sols confirme cette distribution des fonctions sur le territoire.



L'essentiel des espaces réservés à l'habitat et aux activités économiques se développe dans la plaine agricole. Les espaces réservés aux activités économiques sont plus précisément situés le long de l'axe routier principal RD562.

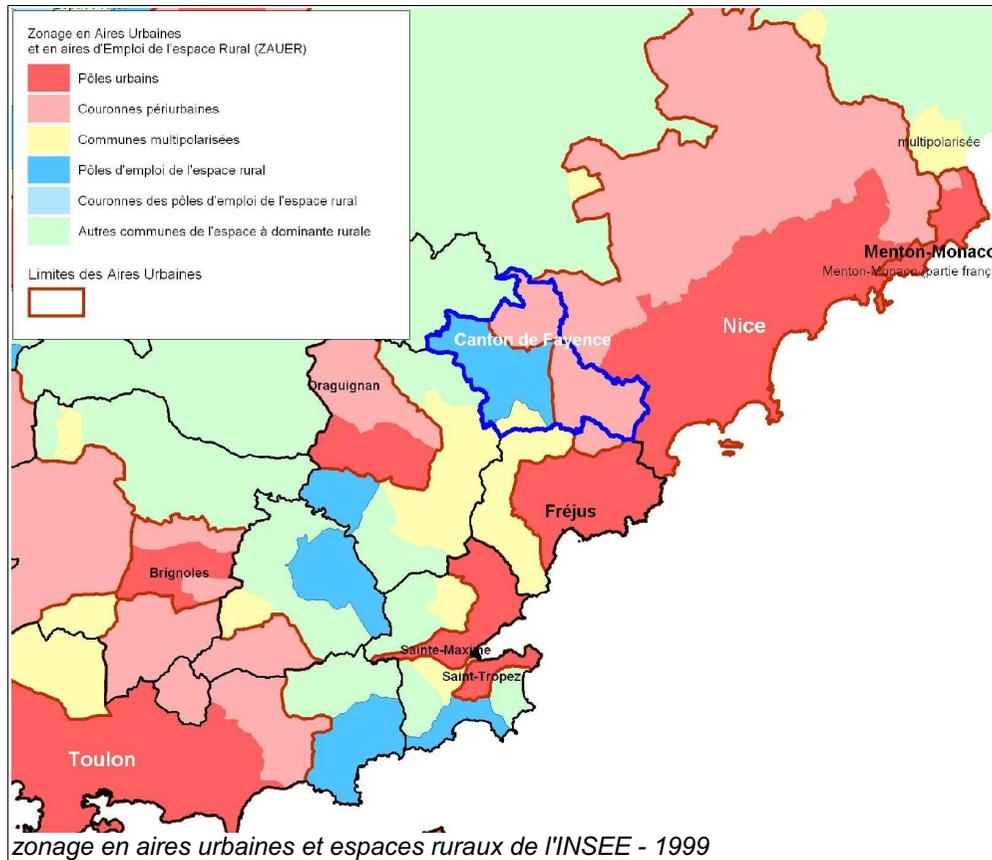


1.2 Organisation économique

Le territoire propose 5 394 emplois en 2006.

Le taux d'activité, qui mesure la part des actifs dans la population de 15 à 64 ans, est relativement faible mais en progression (Il est passé de 64 % en 1999, à 69 % en 2006).

Au sein de la population on dénombre un peu plus de 8 000 actifs ayant



EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	5 394	3 727
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	8 017	5 708
Indicateur de concentration d'emploi	67,3	65,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	51,8	46,7

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

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

un emploi. Cette population active travaille donc pour une assez large part, plus de 35 %, hors du territoire.

Un territoire polarisé vers les Alpes Maritimes

La carte des territoires vécus de l'INSEE décrit le Canton de Fayence comme un territoire rural en cours de périurbanisation.

Bien que faisant entièrement partie de la zone d'emploi de Draguignan, le canton de Fayence est fortement dépendant des Alpes-Maritimes pour l'emploi, notamment les quatre communes situées le plus à l'est du Canton : l'agglomération Montauroux – Callian et Tanneron, ainsi que Mons au nord, qui font partie de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Nice.

Cette situation a notamment pour conséquences :

- des migrations domicile-travail relativement importantes vers le secteur de Cannes - Grasse ;
- le territoire de Fayence profite des retombées économiques du pôle productif des Alpes Maritimes au travers des salaires des migrants alternants.

Les caractéristiques résidentielles de l'économie

		Sphère non présentielle	Sphère présentielle
83029	Callian	211	364
83055	Fayence	93	627
83080	Mons	1	15
83081	Montauroux	160	800
83117	Saint-Paul-en-Forêt	7	42
83124	Seillans	95	120
83133	Tanneron	38	19
83138	Tourrettes	220	629
	Canton	825	2616

Nombre d'emplois, Source INSEE - CLAP 2007

D'après les données mises à disposition par l'INSEE l'implantation des emplois sur le territoire de Fayence répond très largement à une logique « présenteielle » : c'est-à-dire que 76 % environ des emplois sont indissociables de la présence de la population à proximité. Cela recouvre les services aux particuliers, les commerces de détail, la construction, le tourisme,...La sphère non présenteielle englobe elle les emplois de type industriel, les services aux entreprises, l'énergie, le commerce de gros,...

Cette décomposition est établie notamment pour mesurer la stratégie économique (volontaire ou non) du territoire : attractivité de richesses, ou création de richesse. Ainsi que pour en identifier les moteurs.

Les principaux secteurs d'activités

		Industrie	Construction	Commerce	Services
83029	Callian	20	71	106	439
83055	Fayence	24	128	121	693
83080	Mons	0	7	2	27
83081	Montauroux	78	245	315	503
83117	Saint-Paul-en-For	1	27	1	45
83124	Seillans	88	72	15	179
83133	Tanneron	16	2	5	74
83138	Tourrettes	47	131	148	573
	Canton	274	683	713	2533

Nombre d'emplois, source INSEE CLAP 2007, Décomposition NES4

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

	Type d'activités	Nb d'emplois
1	Bâtiment	562
2	Hôtels et restaurants	518
3	Administration publique	437
4	Grandes surfaces à prédominance alimentaire	249
5	Education	243
6	Action sociale	199
7	Autres commerces de détail, en magasin ou non, réparations	182
8	Activités relatives à la santé	147
9	Commerce de gros, intermédiaires	140
10	Travaux publics	121

Palmarès des activités dans le canton de Fayence selon le nombre d'emplois, source INSEE CLAP 2007 (NES 114)

Les moteurs du développement local

Complétée par la structure des revenus des ménages (ci-contre), cette approche du Canton de Fayence brosse le portrait d'une économie dite résidentielle, dont les moteurs principaux sont les revenus des migrants-alternants, des retraités, des agents du secteur public et du tourisme.

Forte de ces revenus, l'économie locale se développe principalement autour des services aux particuliers (commerces, services et construction).

Ménages : structure des revenus déclarés

	2006 Part en %
Revenus salariaux	50,3
Pensions, retraites et rentes	31,7
Revenus des professions non salariées	9,3
Autres revenus	8,7

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages.

2. Les espaces d'activités économiques

2.1 Méthodologie

Partenariat DDTM/CCI

Une convention entre la DDTM 83 (ex DDEA 83) et la CCI du Var, fixe des engagements mutuels pour le traitement et le partage des données relatives aux zones d'activités. Cette collaboration permet de conduire des études territoriales sur le thème des espaces d'activités économiques¹. D'une part grâce à un travail commun de recensement et de localisation des entreprises, d'autre part grâce à une analyse statistique et un regard sur les enjeux du développement économique local.

Les objectifs poursuivis sont :

- d'asseoir une connaissance des espaces économiques varois,
- de mettre à disposition des acteurs locaux des éléments de réflexion qui peuvent éclairer l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Cadrage de l'étude

La méthode de travail consiste à recenser, en particulier par des enquêtes de terrain, les entreprises implantées dans les espaces d'activités répertoriés sur le territoire. Ces espaces sont localisés principalement autour de la RD562 et concernent 4 communes : Montauroux, Callian, Tourettes, et Seillan. Il s'agit également de repérer géographiquement ces informations, de sorte qu'une lecture cartographique de ces données puisse être proposée.

Les enquêtes auprès des entreprises concernées ont été menées principalement au printemps 2009. C'est sur ce recueil de données que reposent les études statistiques et cartographiques de la présente étude (2ème partie).

Par ailleurs, des références bibliographiques et des visites de terrain ont conforté une réflexion sur les enjeux liés au développement économique local (3ème partie).

1 Panoramas des espaces d'activités économiques en Dracénie (2006) et en Provence Verte (2007)

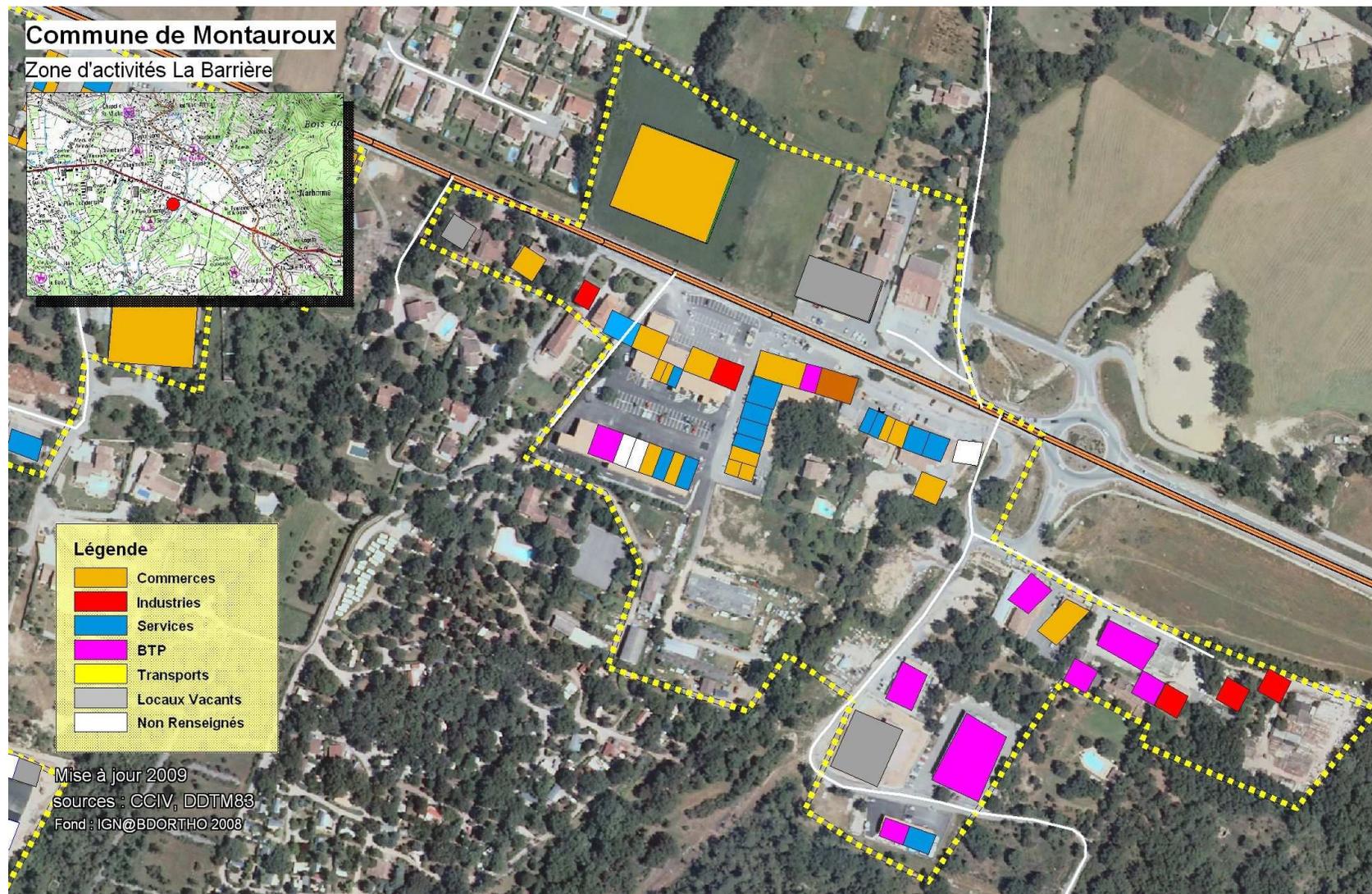
Précisions relative à l'identification des zones d'activités

Les périmètres retenus pour les espaces d'activités économiques ne se superposent pas systématiquement aux zonages réglementaires. En effet, les zones réservées dans les POS aux activités économiques ne sont parfois que partiellement investies. Elle ne se superposent pas nécessairement aux lieux d'activités concrets. C'est pourquoi les contours utilisés dans la présente étude ont été tracés de façon empirique.

Ils correspondent aux enveloppes réelles dans lesquelles s'inscrivent les bâtiments à vocation d'activités. Par définition, ces périmètres sont arbitraires. Ils reflètent une perception possible des espaces d'activités tels qu'ils ont été identifiés sur site. De fait, ils intègrent parfois – pour des raisons d'enclavement ou de cohérence – des surfaces d'habitat ou des surfaces naturelles.

2.2 Analyse des zones d'activités

L'espace d'activités LA BARRIERE - Montauroux



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	66
Nombre d'emplois	230

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	3,5
Nombre moyen d'établissements par hectare	6,2
Nombre moyen d'emplois par hectare	21,7

Répartition des établissements

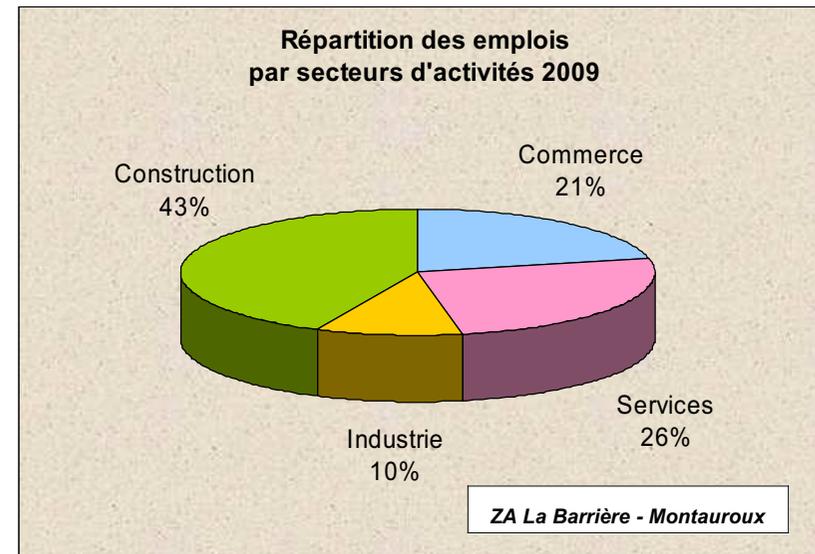
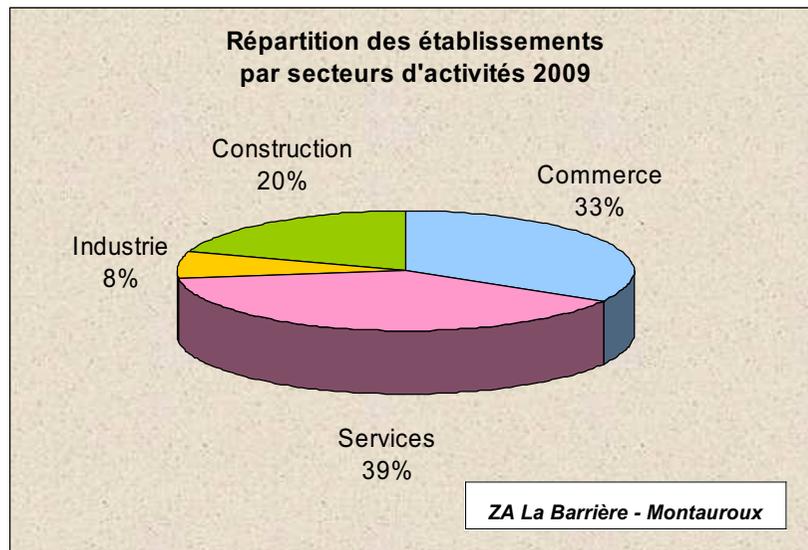
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	55
10 – 49	4
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	7
Total	66

Répartition par secteurs d'activités

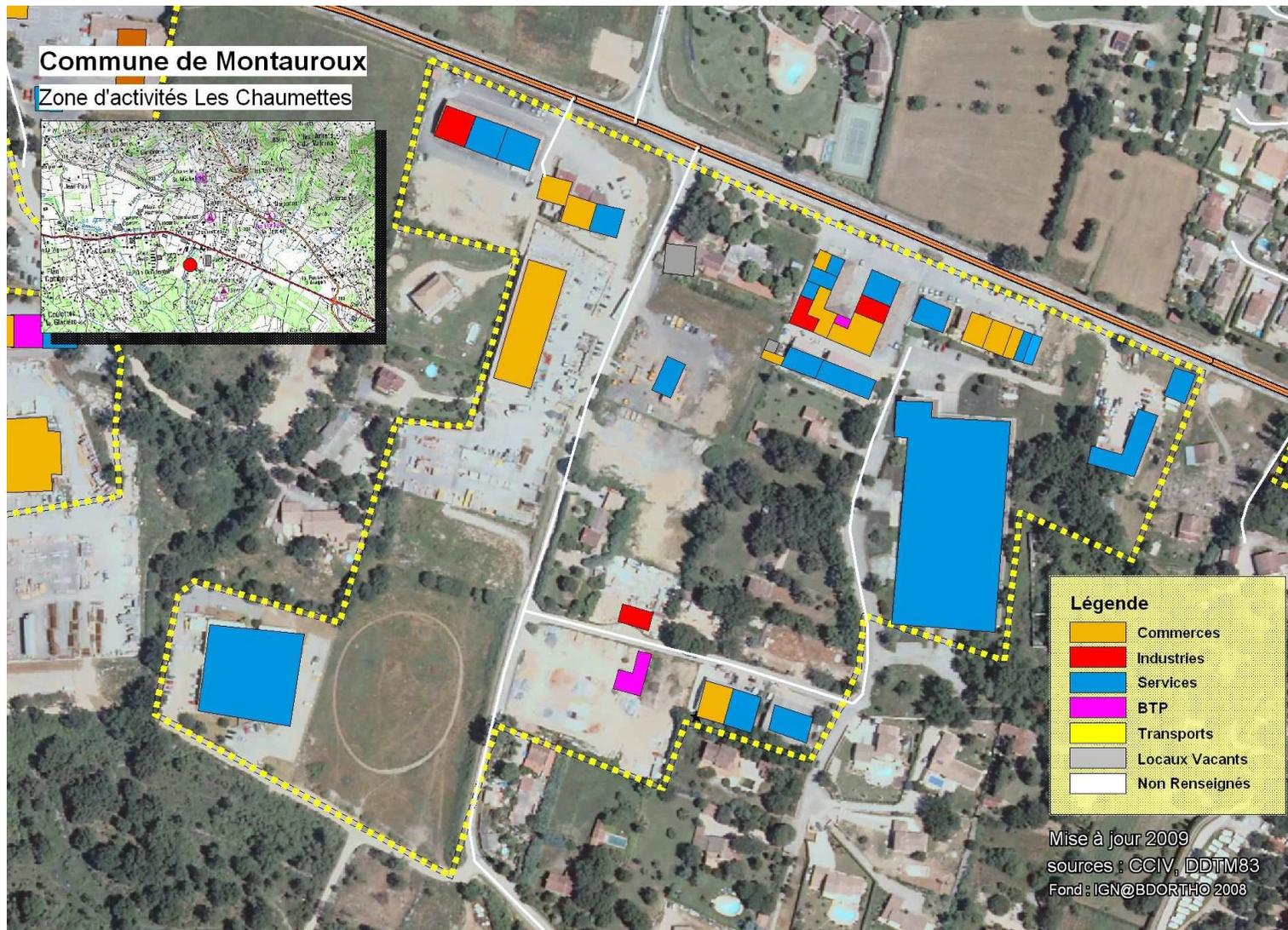
	Etablissements	Emplois
Commerce	22	49
Services	26	59
Industrie	5	23
Construction	13	99
Total	66	230

La ZA La Barrière couvre une surface de 10,6 ha. Elle est située à « l'entrée est » du Canton en longeant la RD562, et regroupe 15% des établissements sur l'ensemble des zones. Elle est la deuxième zone la plus importante du secteur en nombre d'établissements.

Zone à vocation de construction : elle regroupe 34% des emplois dans ce secteur sur l'ensemble des zones (43% sur la zone elle-même) et 25% des établissements (20% sur la zone elle-même).



L'espace d'activités LES CHAUMETTES - Montauroux



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	53
Nombre d'emplois	180

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	3,4
Nombre moyen d'établissements par hectare	5,3
Nombre moyen d'emplois par hectare	18

Répartition des établissements

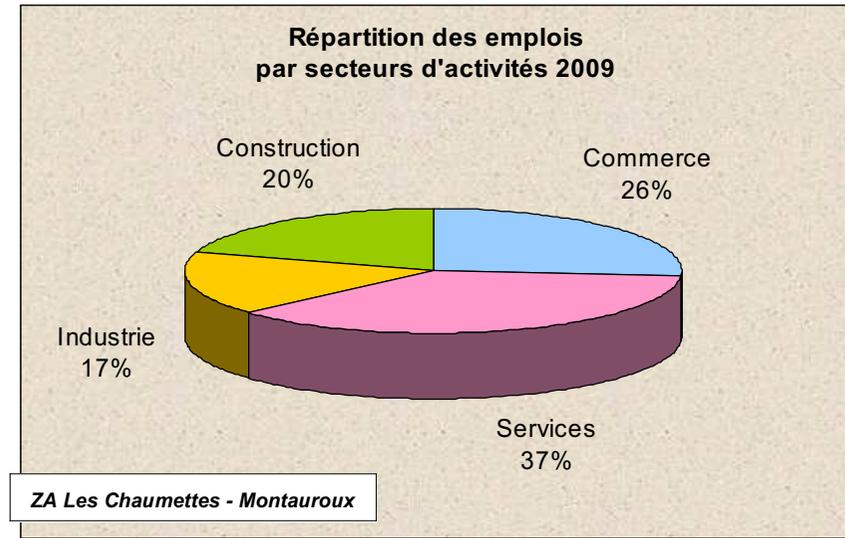
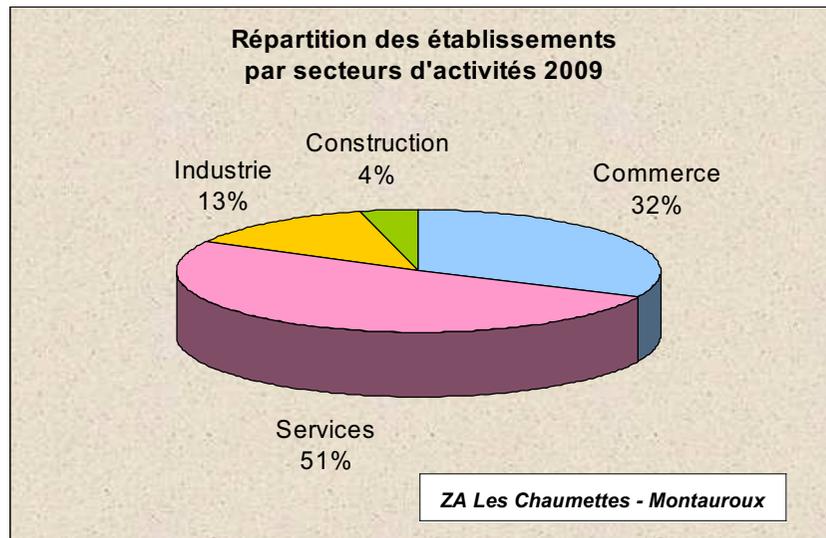
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	45
10 – 49	5
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	3
Total	53

Répartition par secteurs d'activités

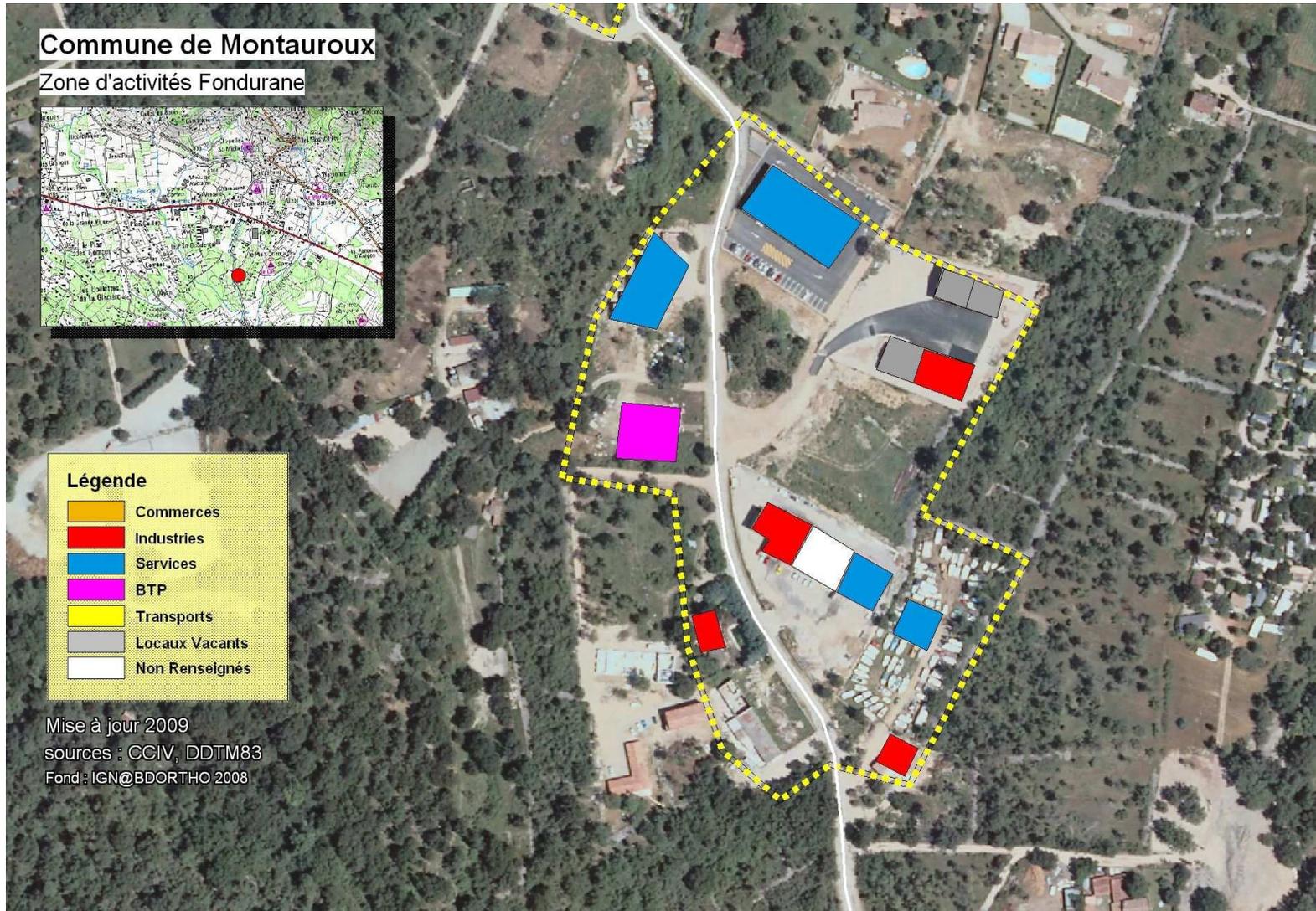
	Etablissements	Emplois
Commerce	17	47
Services	27	67
Industrie	7	30
Construction	2	36
Total	53	180

La ZA des Chaumettes couvre une surface de 10 ha. 85% des établissements sont des TPE, et 5 PME sont présentes sur la zone.

Zone à vocation de services : 51% des établissements de la zone sont issus de ce secteur, qui regroupe également 37% des emplois sur la zone. Il s'agit essentiellement de services à la personne, d'hébergement et de restauration.



L'espace d'activités FONDURANE - Montauroux



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	9
Nombre d'emplois	19

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	2,1
Nombre moyen d'établissements par hectare	2,3
Nombre moyen d'emplois par hectare	4,9

Répartition des établissements

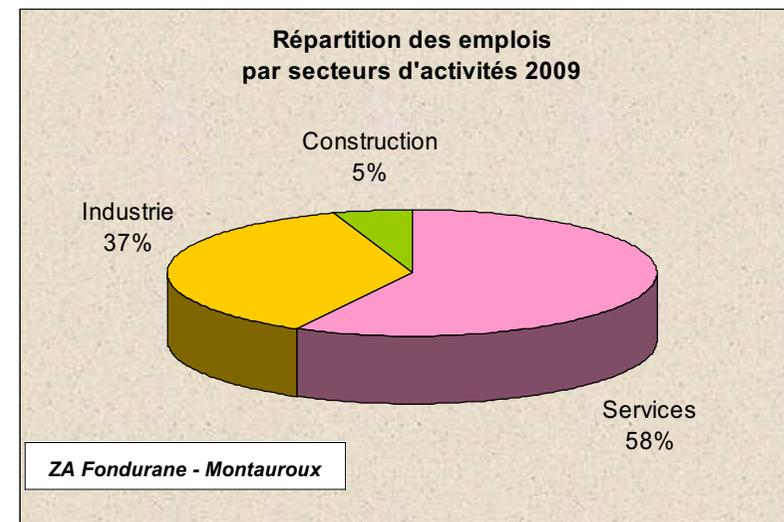
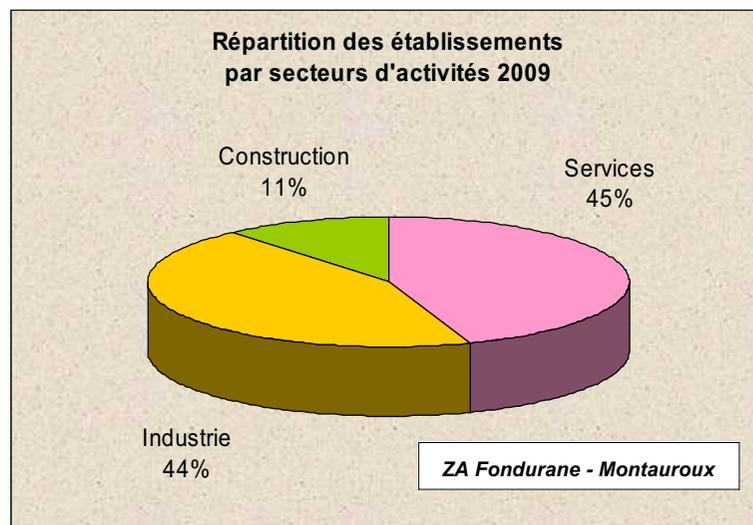
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	9
10 – 49	0
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	0
Total	9

Répartition par secteurs d'activités

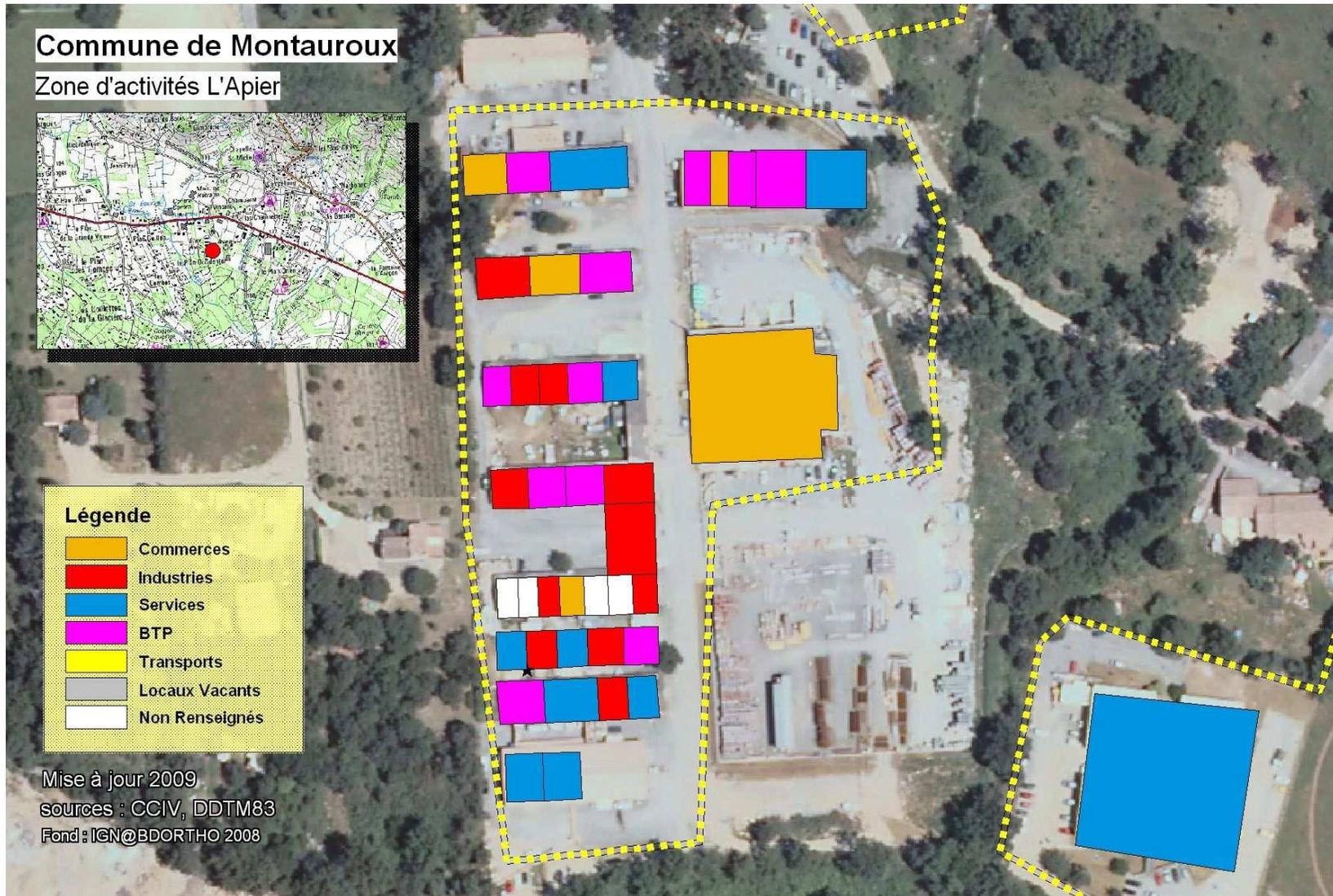
	Etablissements	Emplois
Commerce	0	0
Services	4	11
Industrie	4	7
Construction	1	1
Total	9	19

La ZA Fondurane couvre une superficie de 3,9 ha. Son faible nombre d'emplois et sa petite taille en font la zone où le nombre moyen d'emplois à l'hectare est le plus faible (4,9), ainsi qu'une faible proportion d'emplois par établissement. A noter qu'il n'y a aucun commerce au sein de cette zone.

Zone à vocation de services : près de la moitié des établissements et 58% des emplois sont regroupés dans ce secteur d'activité, avec notamment la présence du centre technique municipal.



L'espace d'activités L'APIER - Montauroux



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	44
Nombre d'emplois	60

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	1,4
Nombre moyen d'établissements par hectare	21,0
Nombre moyen d'emplois par hectare	28,6

Répartition des établissements

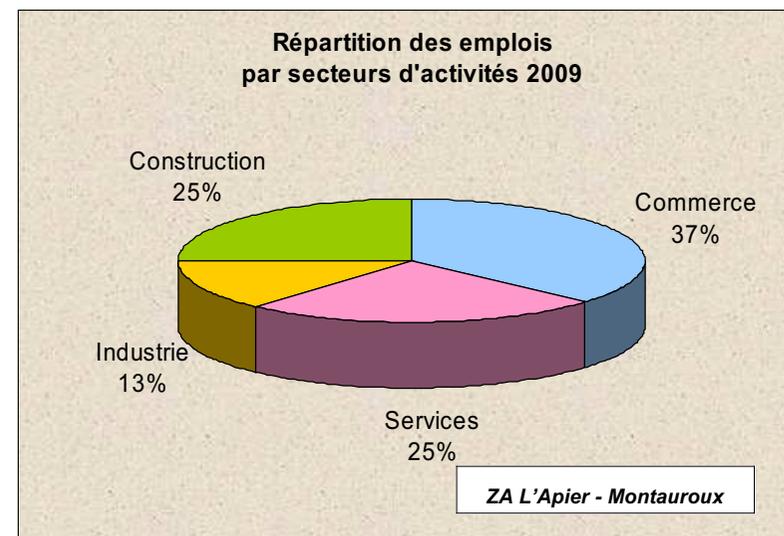
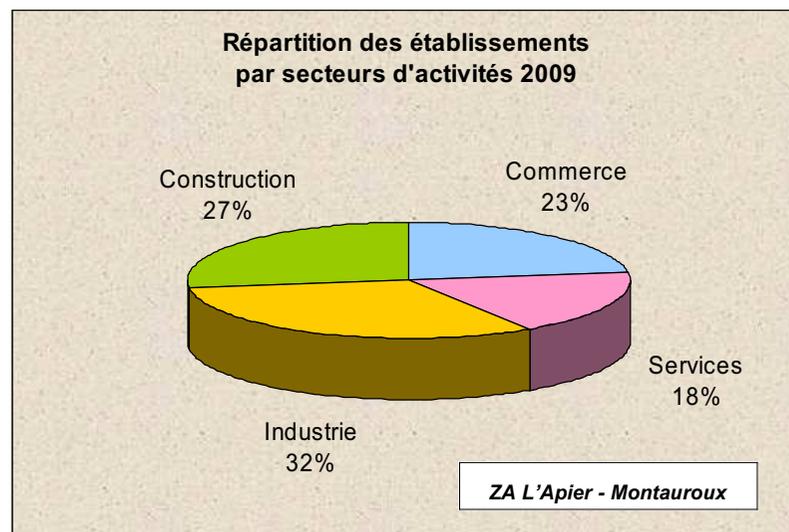
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	25
10 – 49	2
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	17
Total	44

Répartition par secteurs d'activités

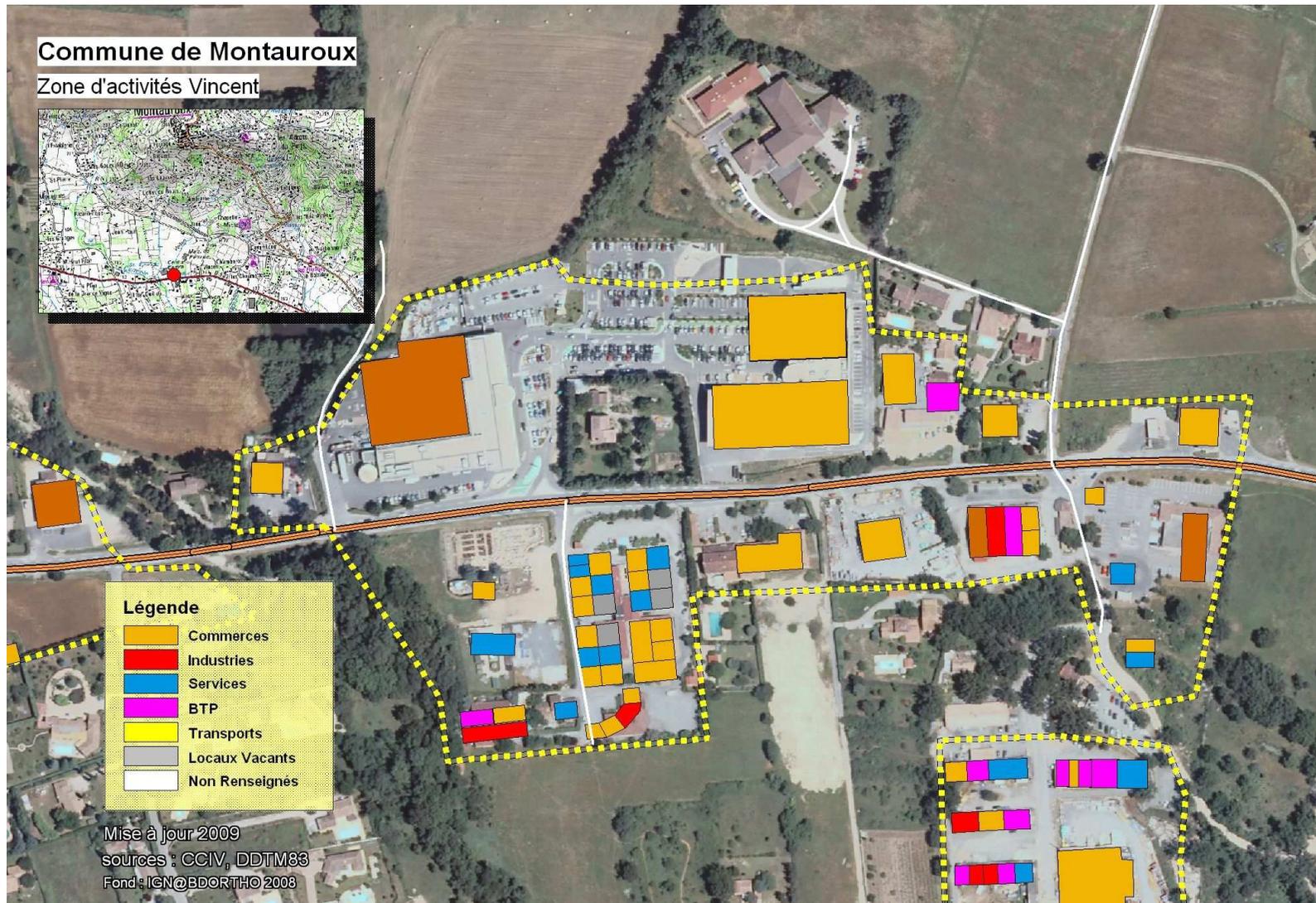
	Etablissements	Emplois
Commerce	10	22
Services	8	15
Industrie	14	8
Construction	12	15
Total	44	60

La ZA L'Apier couvre une surface de 2,1 ha. De nombreux établissements y sont implantés, d'où la densité la plus importante du secteur (proportionnellement à la surface de la zone). Par contre le nombre moyen d'emplois par établissement est le plus faible (1,4), ce qui signifie que les entreprises, malgré leur nombre, ont peu de salariés.

Zone à vocation commerciale : on observe une relative homogénéité des établissements par secteurs d'activités, en revanche les emplois dans le commerce sont majoritaires sur le zone (37%).



L'espace d'activités VINCENT - Montauroux



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	54
Nombre d'emplois	281

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	5,2
Nombre moyen d'établissements par hectare	5,5
Nombre moyen d'emplois par hectare	28,4

Répartition des établissements

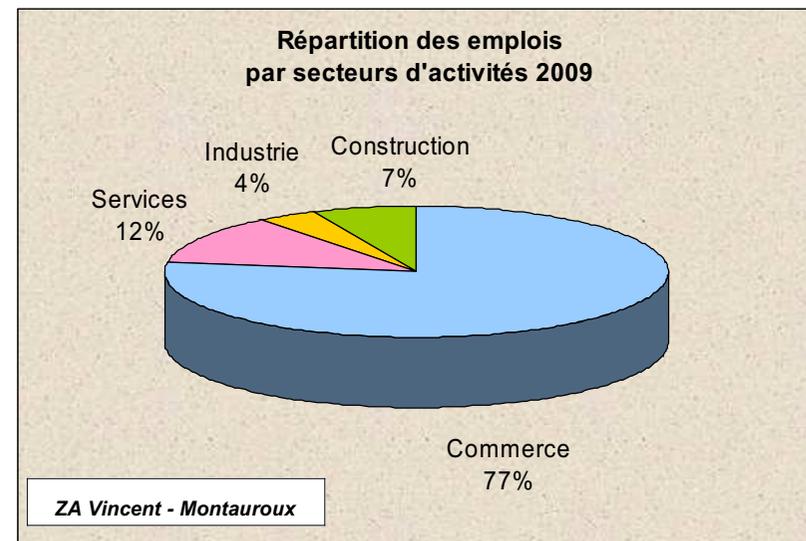
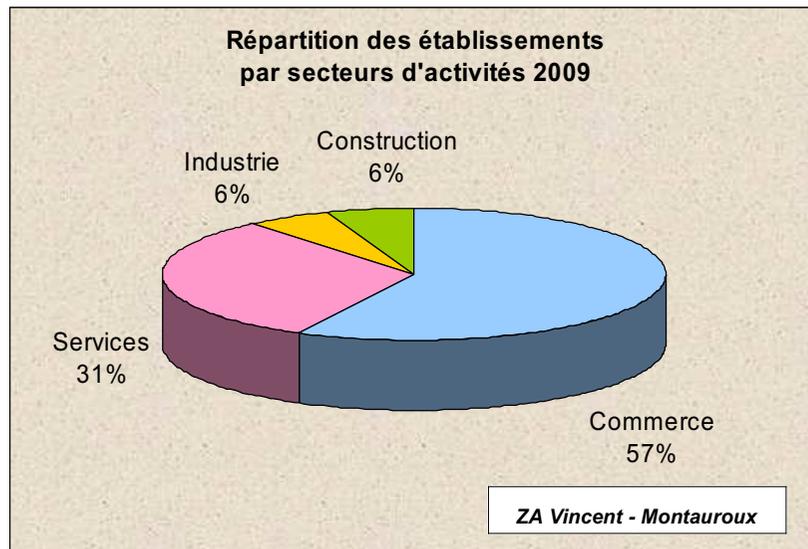
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	46
10 – 49	1
50 – 99	0
100 et +	1
NSP	6
Total	54

Répartition par secteurs d'activités

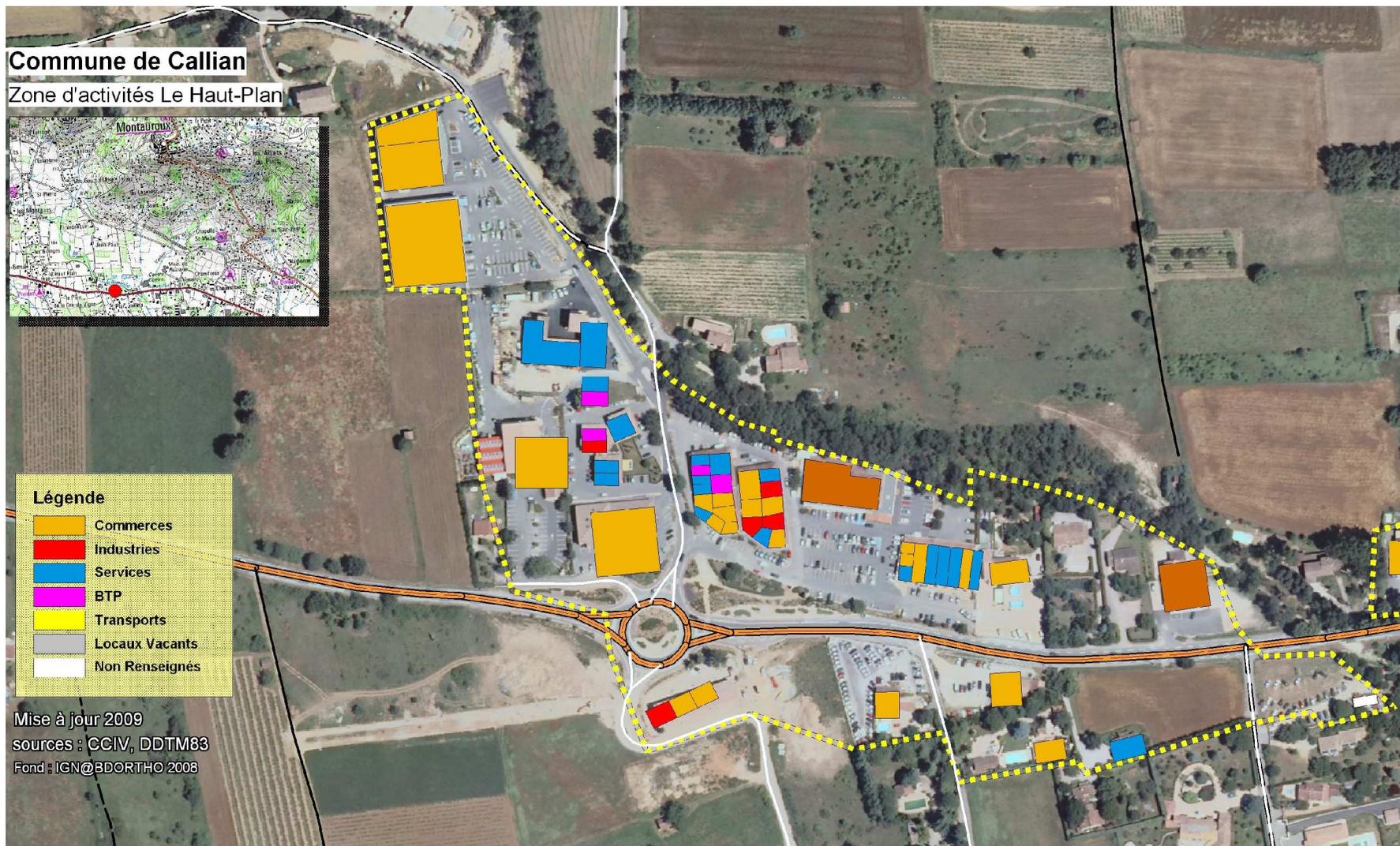
	Etablissements	Emplois
Commerce	31	218
Services	17	33
Industrie	3	11
Construction	3	19
Total	54	281

La ZA Vincent couvre une surface de 9,9 ha. Il s'agit de la zone qui compte le plus d'emplois sur le secteur (soit 18% des emplois totaux). Cela s'explique essentiellement par la présence d'un centre commercial qui est le seul établissement de + de 100 salariés (153) sur l'ensemble des espaces d'activités du secteur.

Zone à vocation commerciale : la présence d'une grande surface sur la zone explique la forte proportion des emplois liés au commerce (77%), ce qui représente également 34% du total.



L'espace d'activités HAUT-PLAN - Callian



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	89
Nombre d'emplois	212

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	2,4
Nombre moyen d'établissements par hectare	13,9
Nombre moyen d'emplois par hectare	33,1

Répartition des établissements

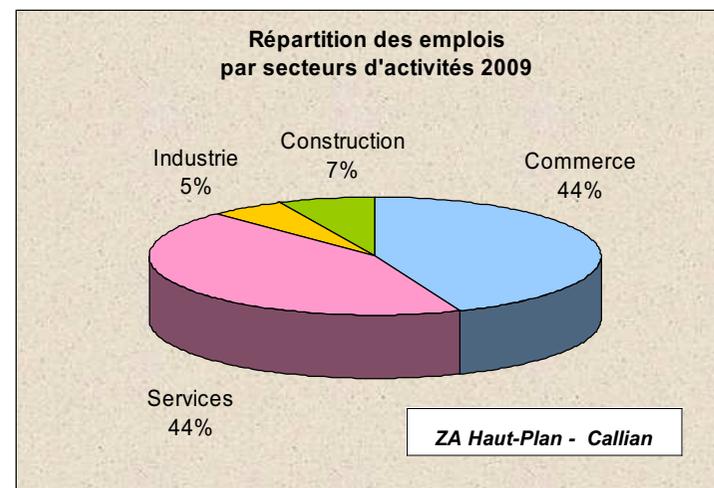
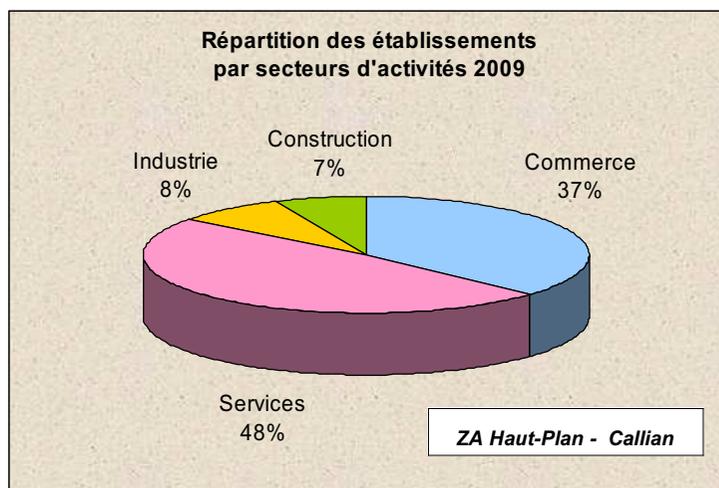
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	67
10 – 49	4
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	18
Total	89

Répartition par secteurs d'activités

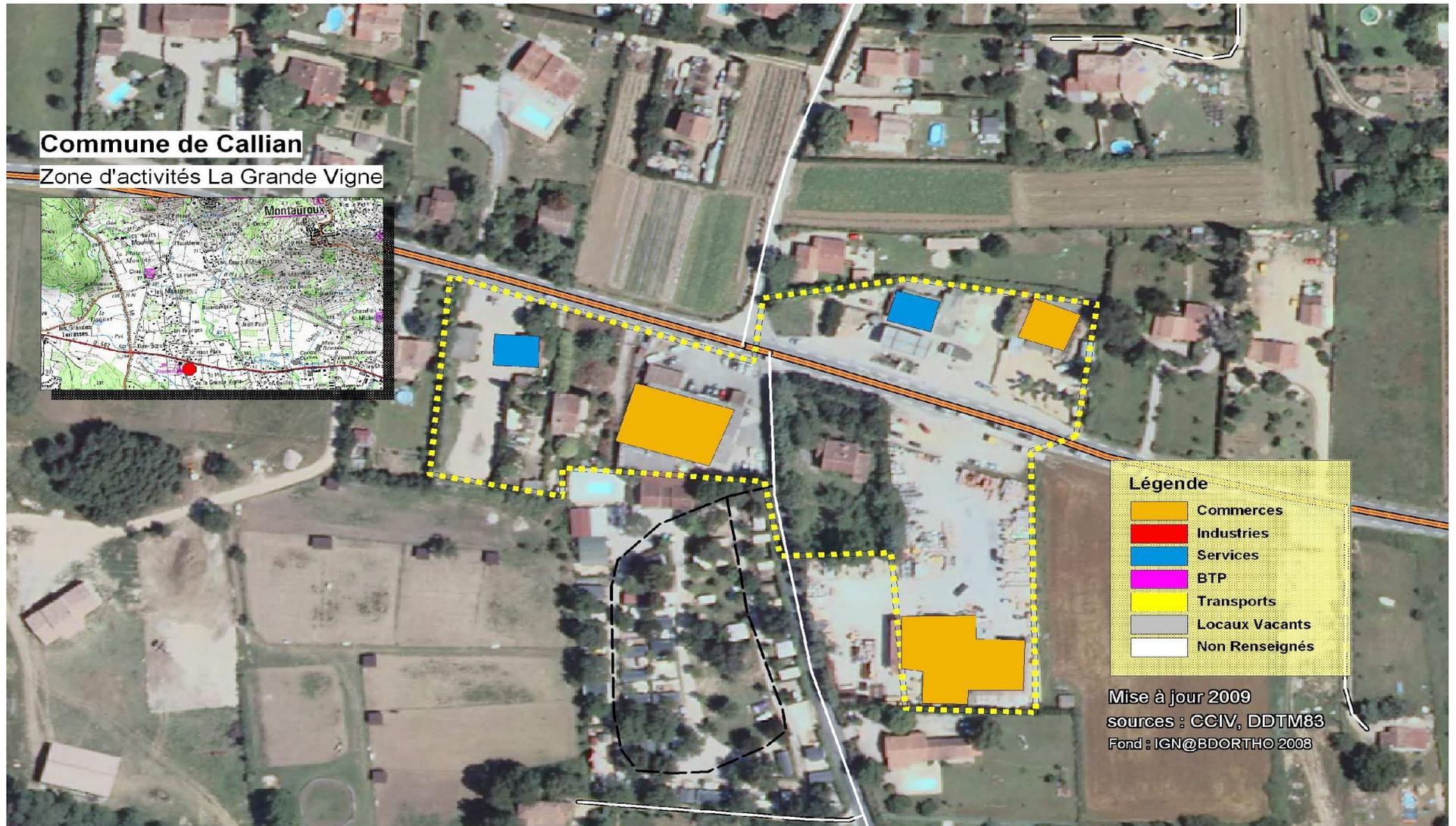
	Etablissements	Emplois
Commerce	33	93
Services	43	93
Industrie	7	11
Construction	6	15
Total	89	212

La ZA du Haut-Plan couvre une surface de 6,4 ha. Cette zone est celle qui compte le plus grand nombre d'établissements sur le Canton (soit 20% du total), à la fois dans le secteur du commerce et dans les services. De fait la densité des emplois est importante sur cette zone.

Zone à vocation de services : la zone a comme particularité d'avoir la même proportion d'emplois dans les secteurs du commerce et des services (44%), par contre le nombre d'établissements à vocation de services représente près de la moitié de l'ensemble de la zone.



L'espace d'activités LA GRANDE VIGNE - Callian



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	5
Nombre d'emplois	37

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	7,4
Nombre moyen d'établissements par hectare	3,1
Nombre moyen d'emplois par hectare	23,1

Répartition des établissements

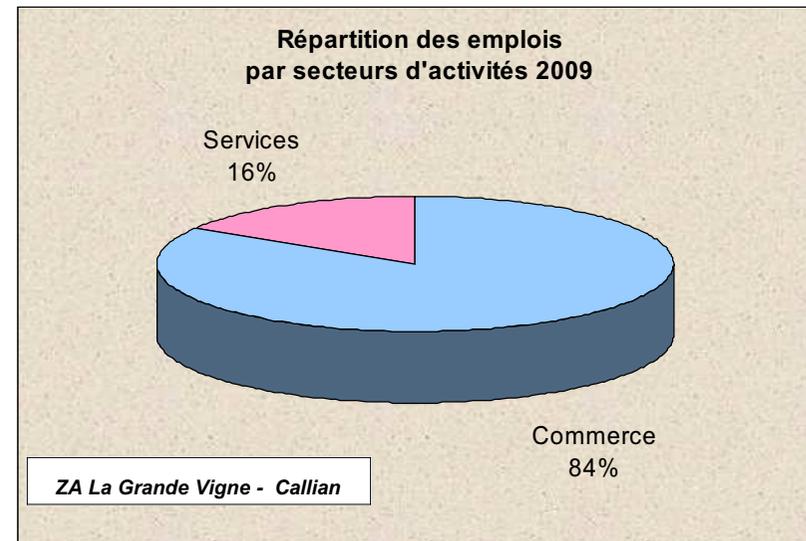
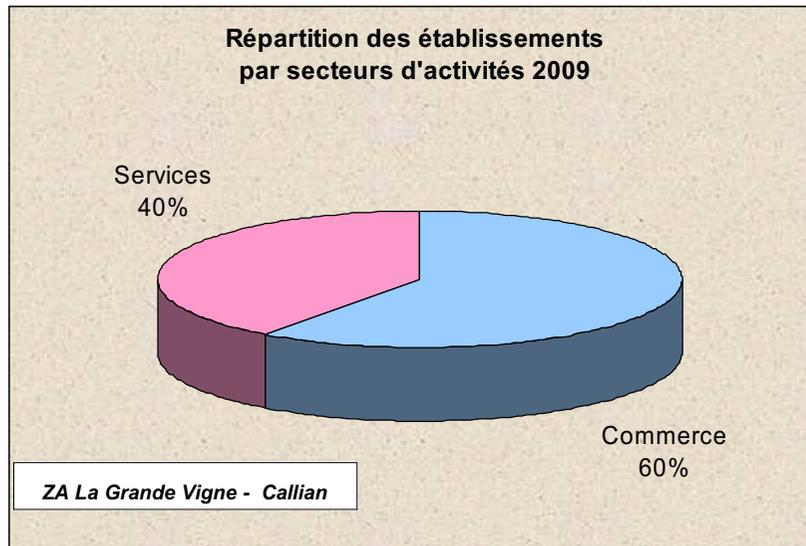
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	4
10 – 49	1
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	0
Total	5

Répartition par secteurs d'activités

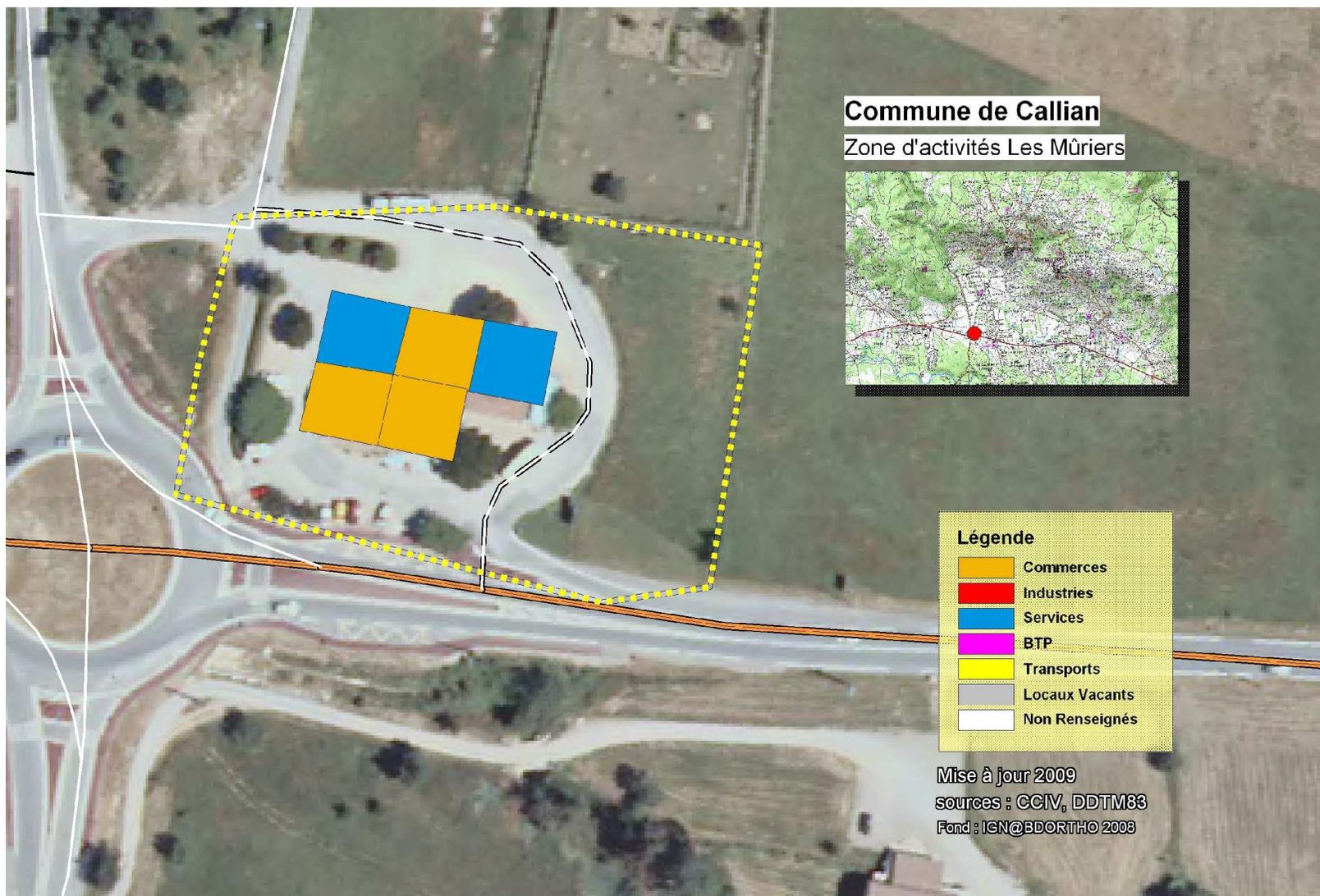
	Etablissements	Emplois
Commerce	3	31
Services	2	6
Industrie	0	0
Construction	0	0
Total	5	37

La ZA La Grande Vigne couvre une surface de 1,6 ha. Cette petite zone fait partie de celles qui comptent le moins d'établissements. Pour autant le nombre moyen d'emplois par établissement est parmi les plus élevés, ce qui signifie que la zone regroupe de nombreux emplois au vu de sa superficie.

Zone à vocation commerciale : la zone est caractérisée par la présence de seulement deux activités, le commerce y regroupant la grande majorité des emplois et des établissements.



L'espace d'activités LES MURIERS - Callian



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	5
Nombre d'emplois	23

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	4,6
Nombre moyen d'établissements par hectare	8,3
Nombre moyen d'emplois par hectare	38,3

Répartition des établissements

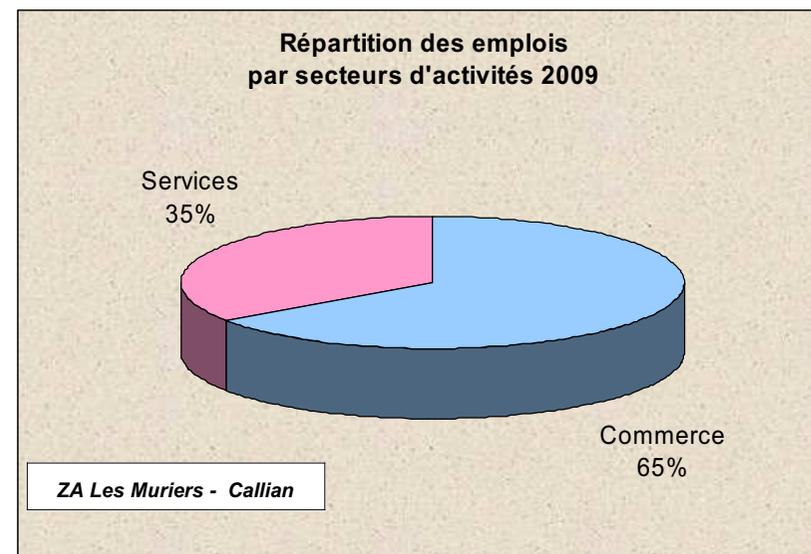
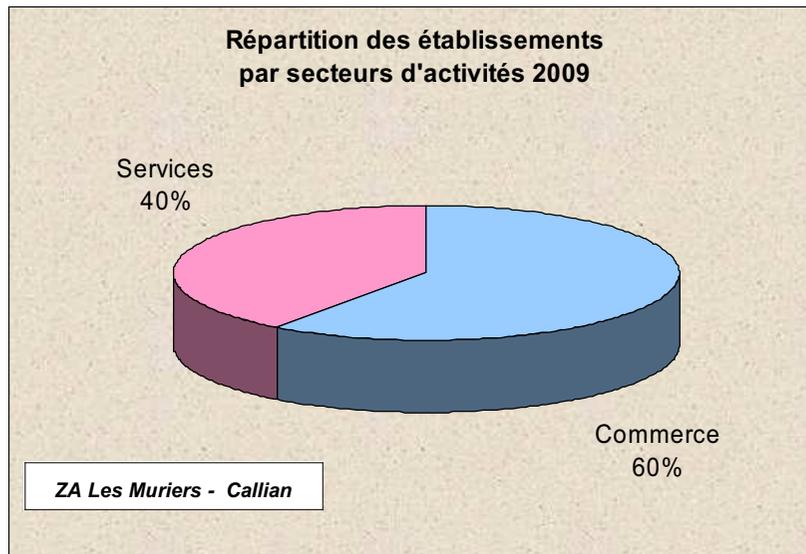
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	5
10 – 49	0
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	0
Total	5

Répartition par secteurs d'activités

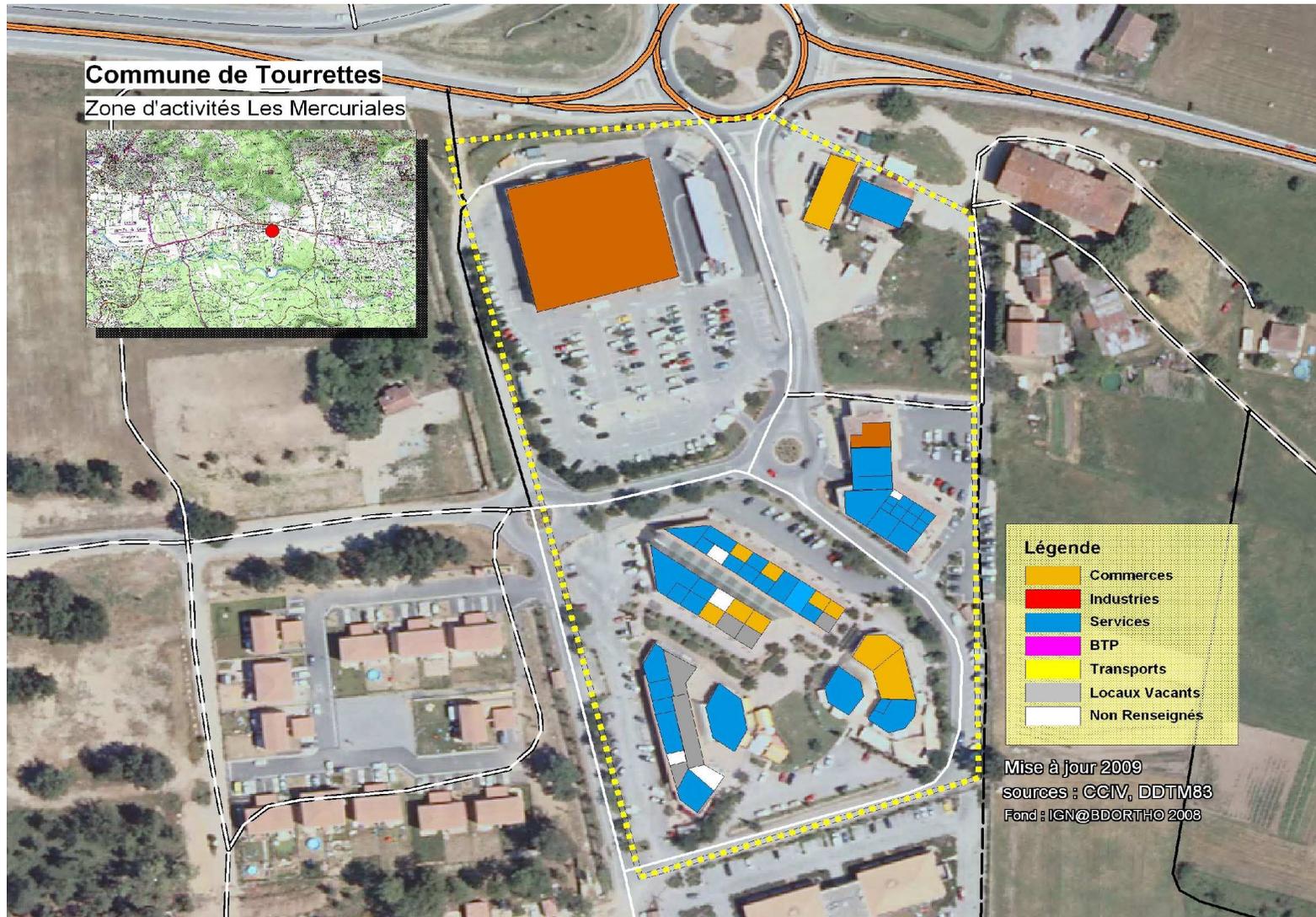
	Etablissements	Emplois
Commerce	3	15
Services	2	8
Industrie	0	0
Construction	0	0
Total	5	23

La ZA Les Muriers couvre une surface de 0,6 ha. Il s'agit de la zone la moins étendue du territoire, elle compte également le plus petit nombre d'établissements, et peu d'emplois sont implantés sur la zone.

Zone à vocation commerciale : la zone est caractérisée par la présence de seulement deux activités, le commerce y regroupant la majorité des emplois et des établissements (plus de 60%).



L'espace d'activités LES MERCURIALES - Tourrettes



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	52
Nombre d'emplois	160

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	3,1
Nombre moyen d'établissements par hectare	15,8
Nombre moyen d'emplois par hectare	48,5

Répartition des établissements

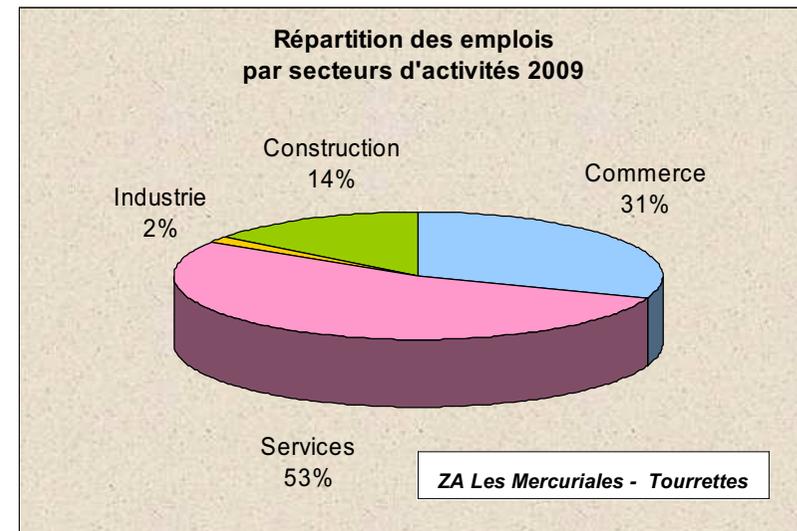
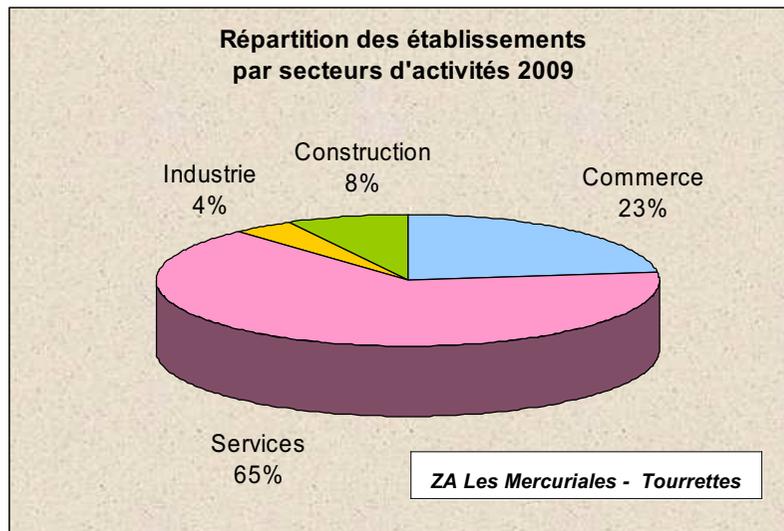
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	37
10 – 49	2
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	13
Total	52

Répartition par secteurs d'activités

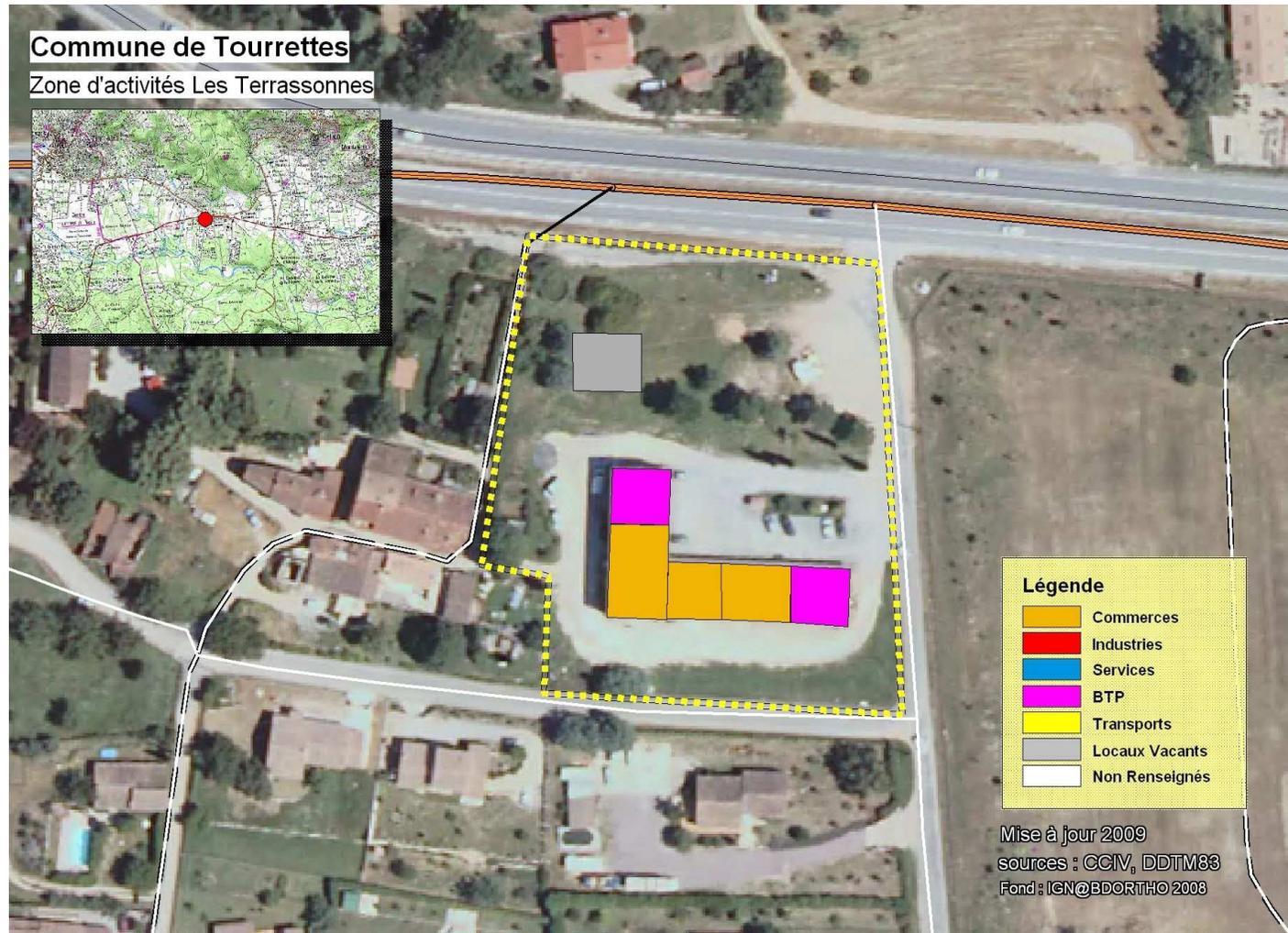
	Etablissements	Emplois
Commerce	12	49
Services	34	85
Industrie	2	3
Construction	4	23
Total	52	160

La ZA Les Mercuriales couvre une surface de 3,3 ha. Cette zone est celle qui possède de loin le ratio emploi/ha le plus important sur l'ensemble du Canton (48,5), ainsi qu'un nombre d'établissements à l'hectare élevé. La zone est donc densément bâtie et peuplée.

Zone à vocation de services : plus de la moitié des emplois sont des activités de services, et les deux-tiers des établissements sont également dans ce secteur.



L'espace d'activités LES TERRASSONNES - Tourrettes



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	5
Nombre d'emplois	11

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	2,2
Nombre moyen d'établissements par hectare	7,1
Nombre moyen d'emplois par hectare	15,7

Répartition des établissements

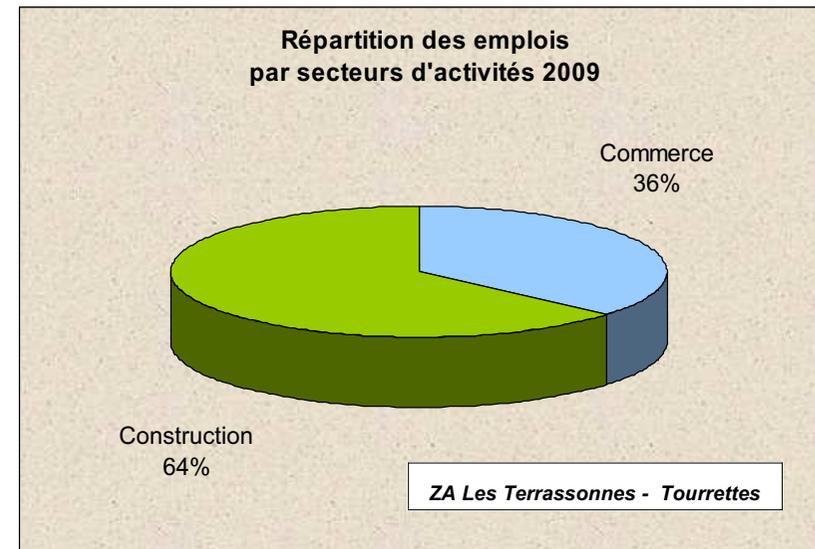
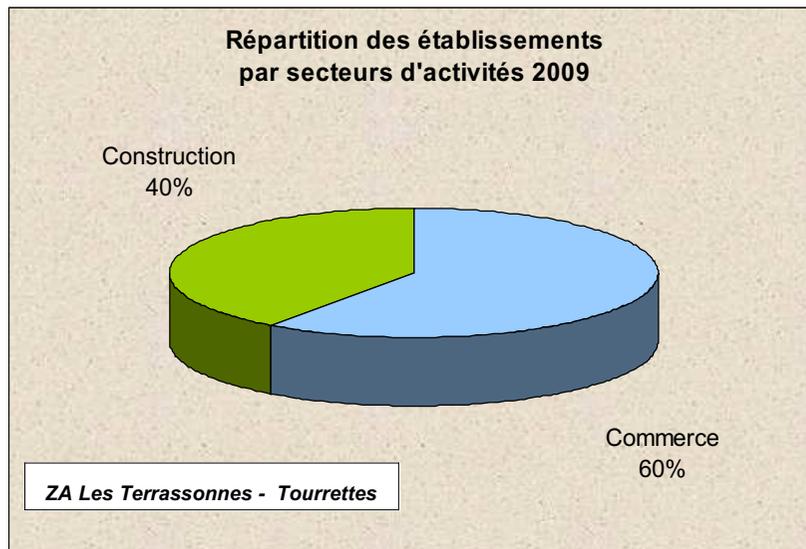
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	5
10 – 49	0
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	0
Total	5

Répartition par secteurs d'activités

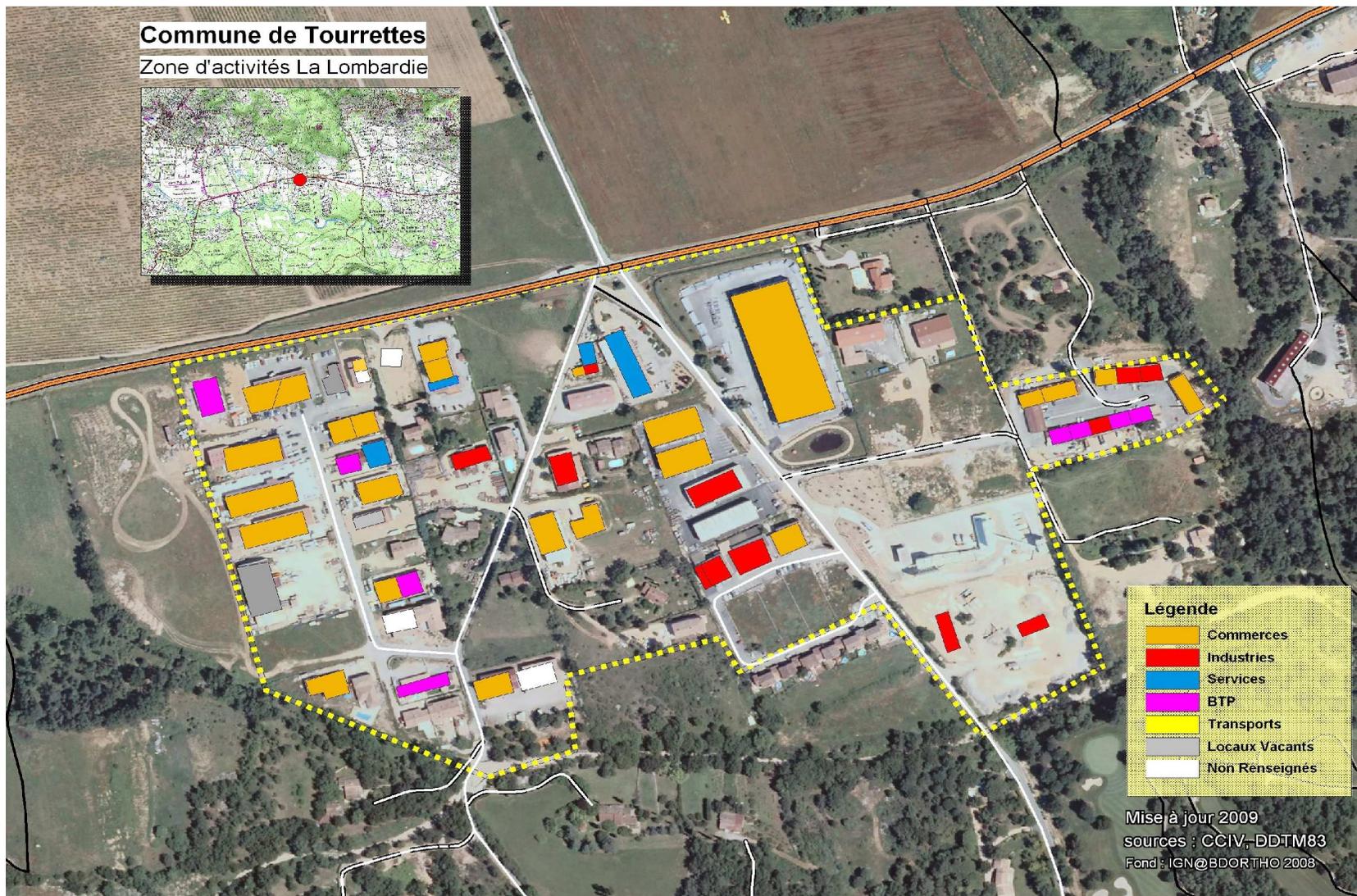
	Etablissements	Emplois
Commerce	3	4
Services	0	0
Industrie	0	0
Construction	2	7
Total	5	11

La ZA des Terrassonnes couvre une surface de 0,7 ha. Il s'agit d'une des plus petites zones, dont les établissements ont été implantés récemment. Cette zone est celle qui compte le moins d'emplois (11) sur l'ensemble du secteur, les données sont donc à relativiser.

Zone à vocation de construction : seuls deux secteurs d'activités sont présents sur la zone (construction et commerce), les emplois dans le domaine de la construction sont majoritaires.



L'espace d'activités LA LOMBARDIE - Tourrettes



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	50
Nombre d'emplois	159

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	3,2
Nombre moyen d'établissements par hectare	2,9
Nombre moyen d'emplois par hectare	9,4

Répartition des établissements

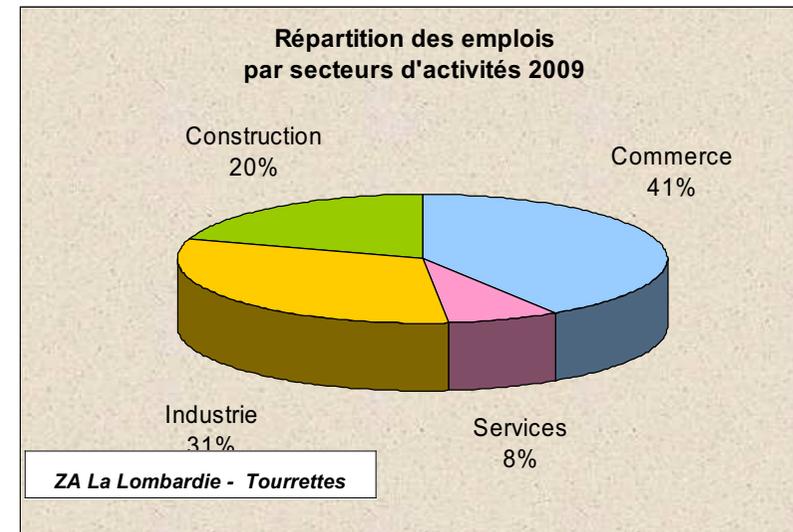
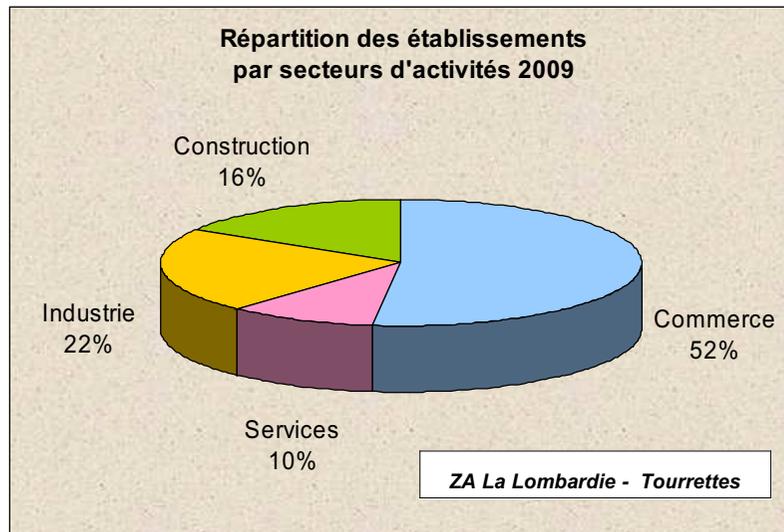
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	32
10 – 49	4
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	14
Total	50

Répartition par secteurs d'activités

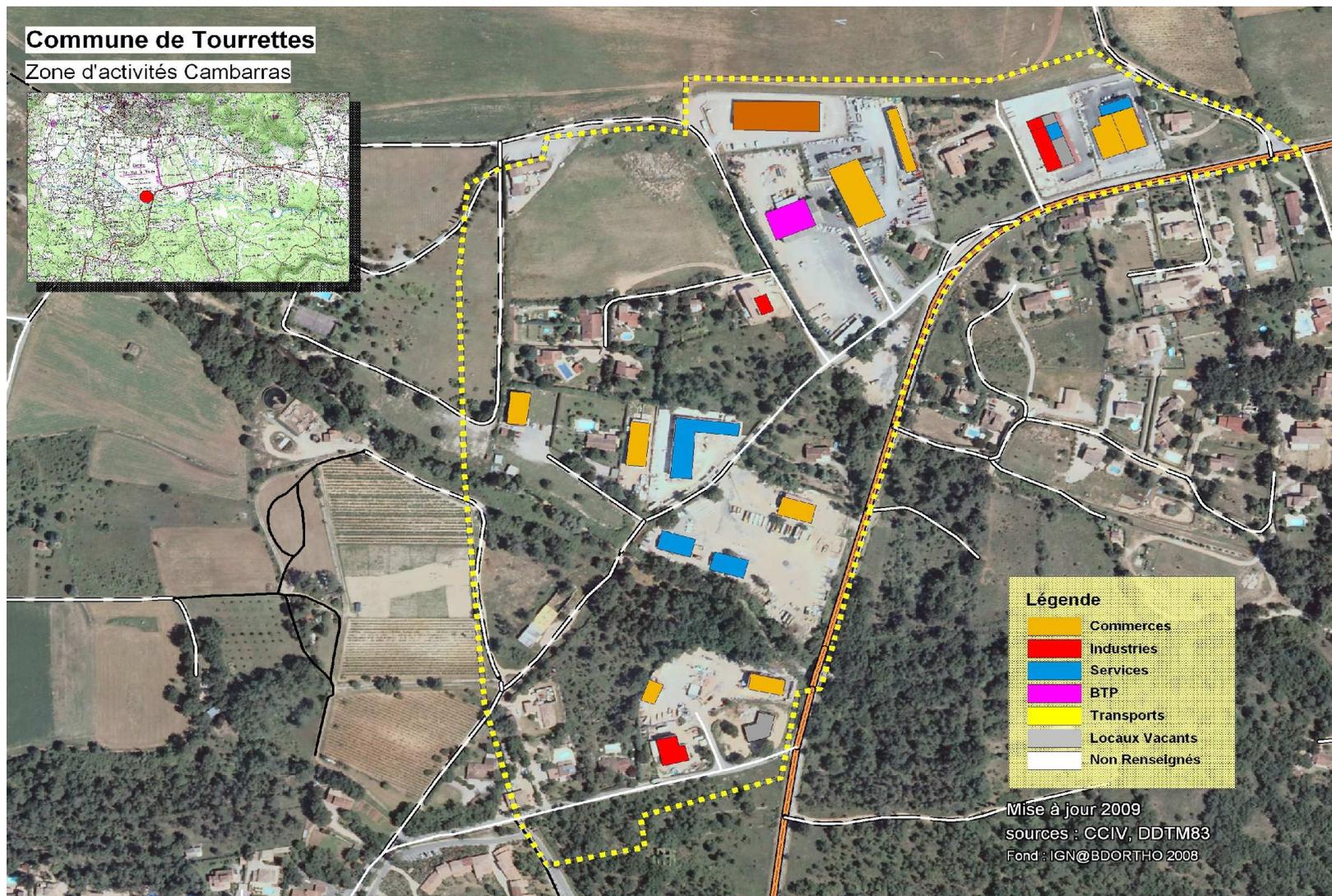
	Etablissements	Emplois
Commerce	26	65
Services	5	12
Industrie	11	50
Construction	8	32
Total	50	159

La ZA Lombardie couvre une surface de 17 ha, soit 20% de la surface totale de l'ensemble des zones. A noter la présence de quatre établissements qui ont plus de 10 salariés sur la zone.

Zone à vocation commerciale : plus de la moitié des établissements et 41% des emplois sont dans le commerce. A noter toutefois la part importante du secteur industriel, avec le nombre d'emplois le plus élevé sur l'ensemble du secteur dans ce domaine (30% du total).



L'espace d'activités CAMBARRAS - *Tourrettes*



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	16
Nombre d'emplois	146

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	9,1
Nombre moyen d'établissements par hectare	0,9
Nombre moyen d'emplois par hectare	8,1

Répartition des établissements

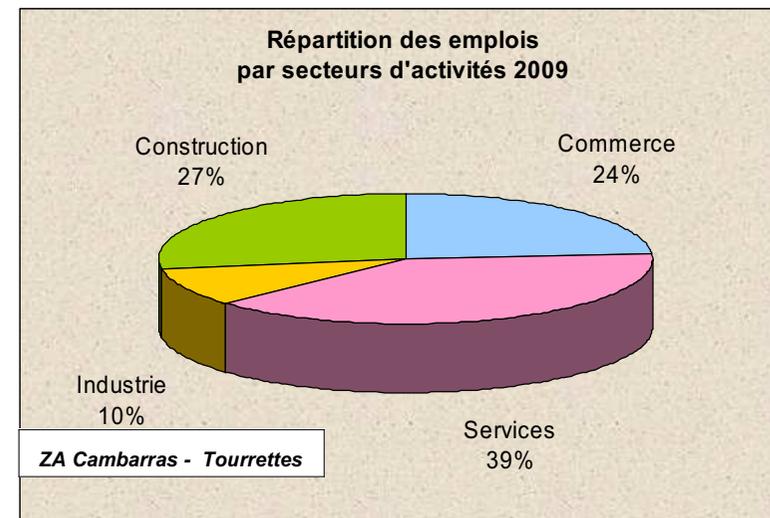
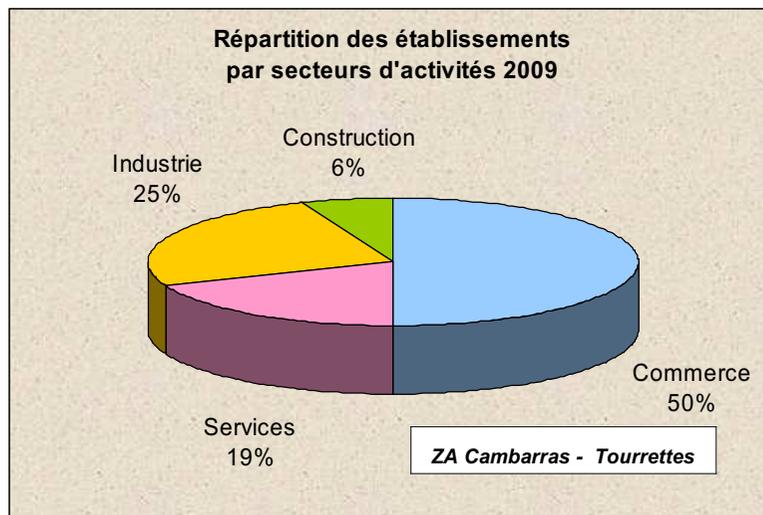
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	14
10 – 49	1
50 – 99	1
100 et +	0
NSP	0
Total	16

Répartition par secteurs d'activités

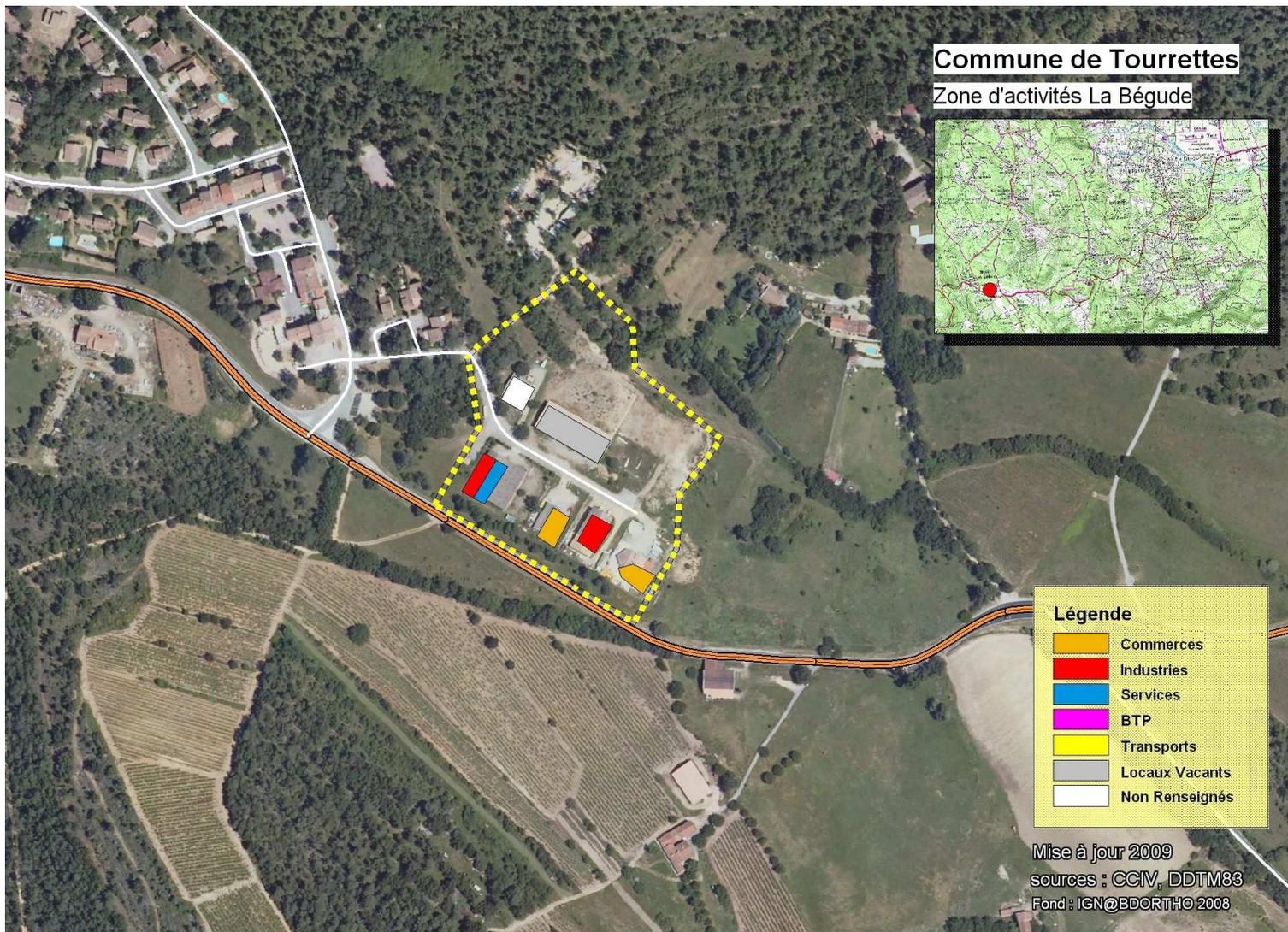
	Etablissements	Emplois
Commerce	8	35
Services	3	57
Industrie	4	14
Construction	1	40
Total	16	146

La ZA Cambarras couvre une surface de 18 ha, ce qui en fait la zone la plus étendue du Canton. En proportion, le faible nombre d'établissements fait apparaître une très faible densité (0,9 établissements/ha), et par là-même le nombre moyen d'emplois par établissement le plus élevé du secteur.

Zone à vocation de services : la présence d'une entreprise de plus de 50 salariés dans la location de véhicules explique en grande partie l'importance de ce secteur sur la zone. A noter également qu'une seule entreprise dans le domaine de la construction regroupe 27 % des emplois.



L'espace d'activités LA BEGUDE - Seillans



Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	5
Nombre d'emplois	18

Densités

Nombre moyen d'emplois par établissement	3,6
Nombre moyen d'établissements par hectare	1,9
Nombre moyen d'emplois par hectare	6,9

Répartition des établissements

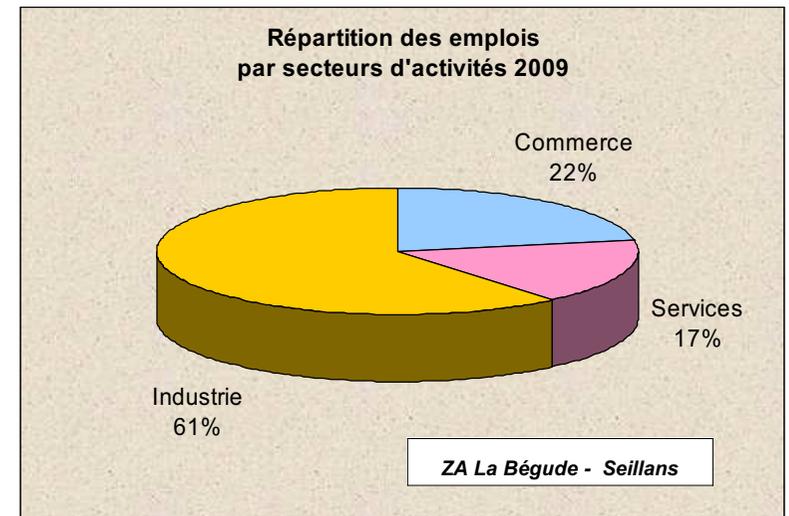
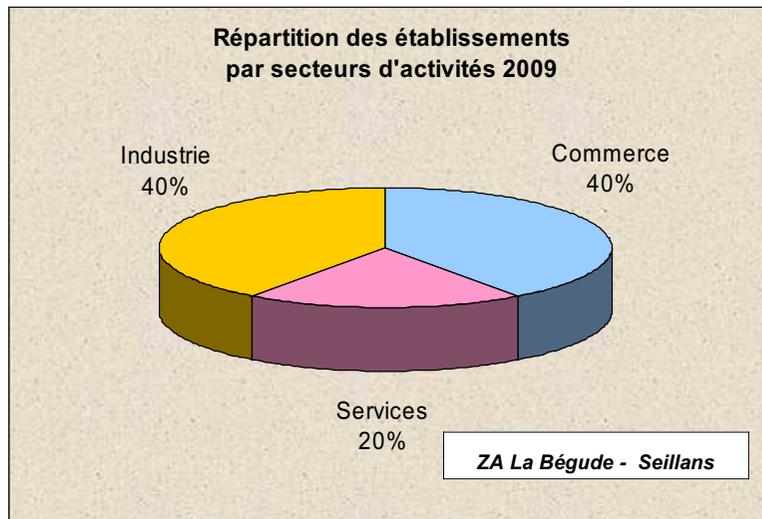
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	5
10 – 49	0
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	0
Total	5

Répartition par secteurs d'activités

	Etablissements	Emplois
Commerce	2	4
Services	1	3
Industrie	2	11
Construction	0	0
Total	5	18

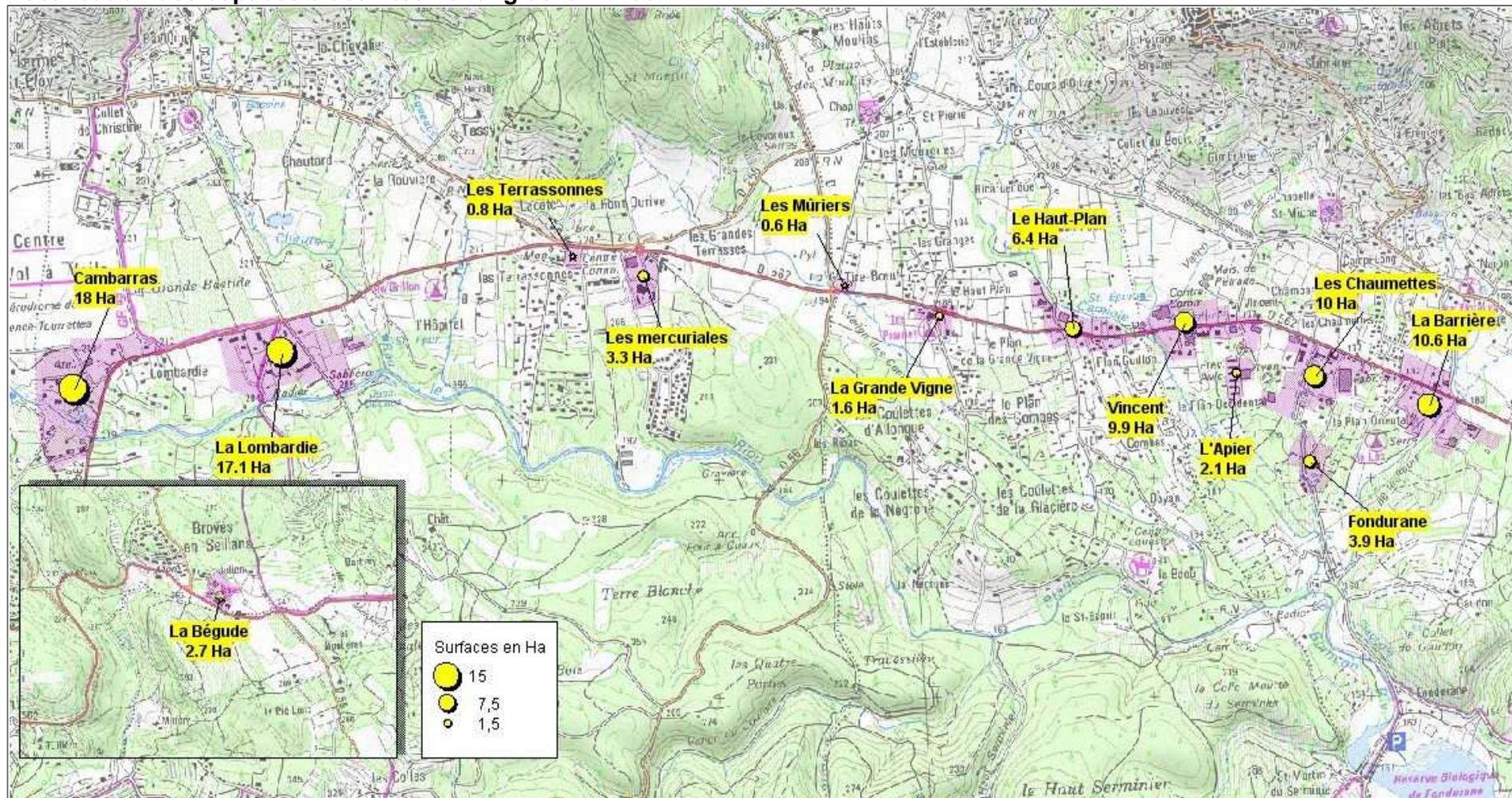
La ZA de la Bégude couvre une surface de 2,6 ha, le faible nombre d'établissements sur la zone en fait une des plus faibles densités en matière d'emplois sur le secteur. L'ensemble des établissements de la zone sont des TPE (moins de 10 salariés), et 61% des emplois sont issus du secteur industriel.

Zone à vocation industrielle, elle fait partie des zones les plus petites en terme d'établissements. Elle est géographiquement excentrée par rapport aux autres zones et du regroupement le long de la RD562.

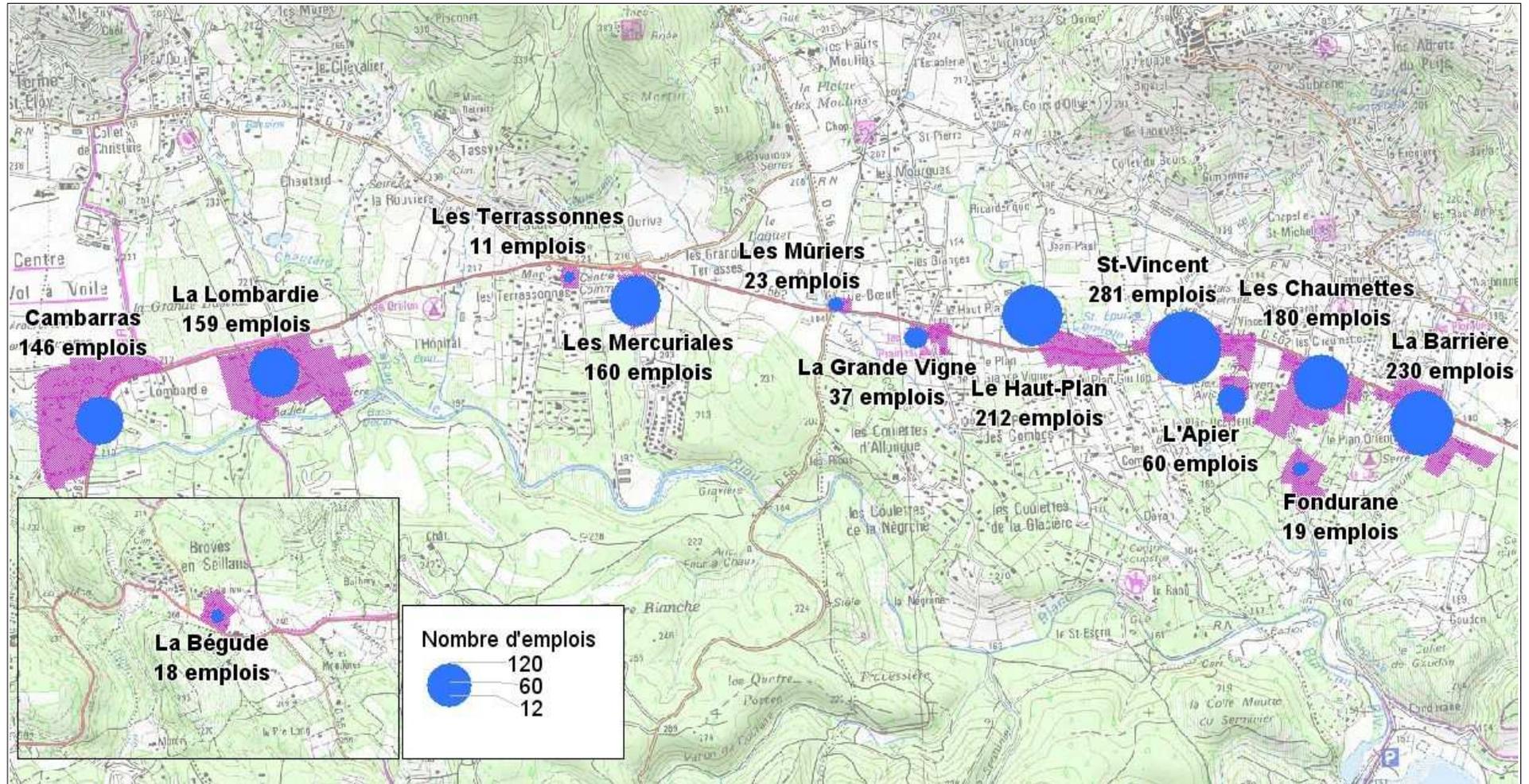


2.3 Cartographies de l'ensemble des espaces d'activités

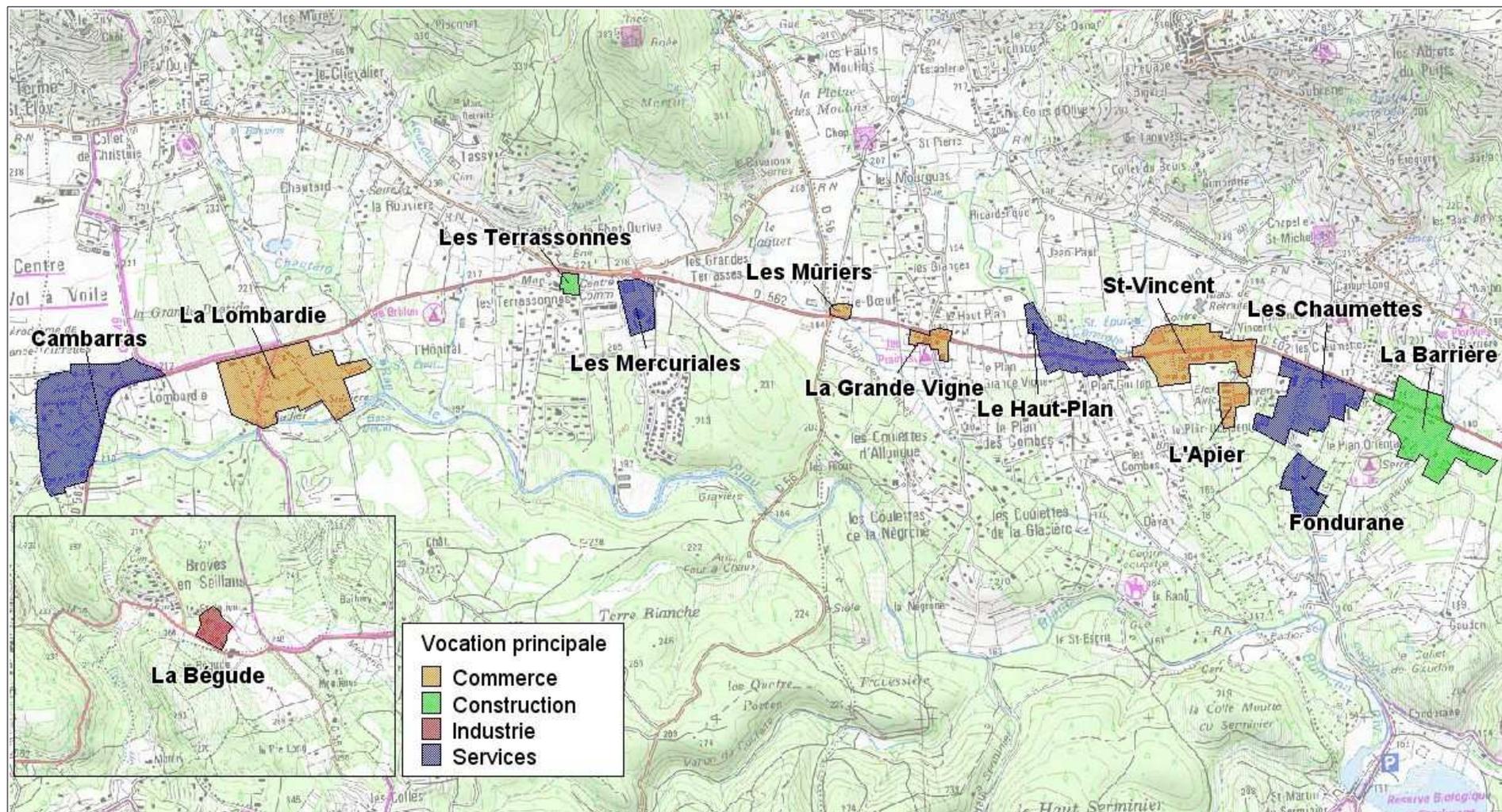
Localisation des espaces d'activités le long de la RD 562



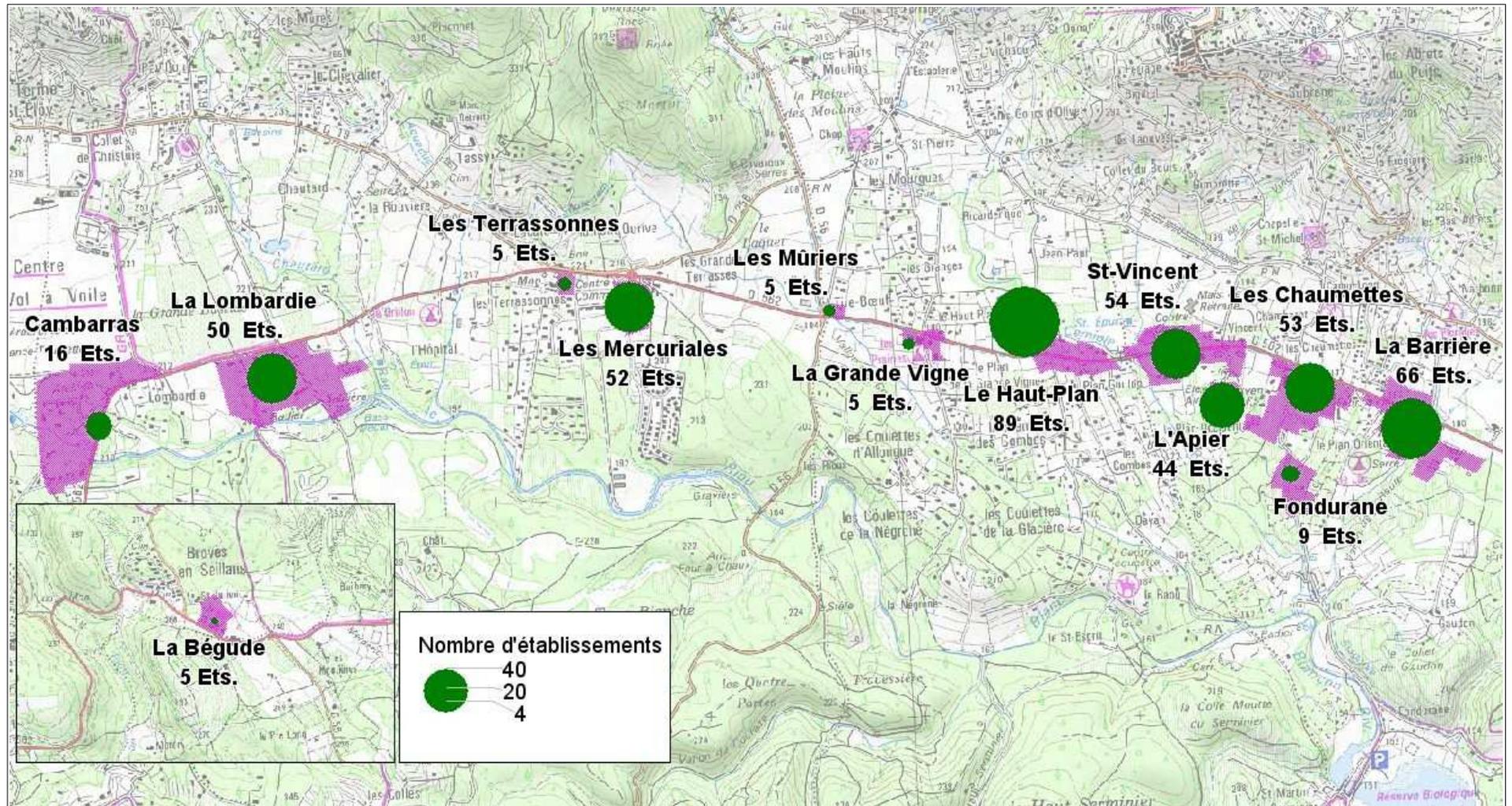
Nombre d'emplois



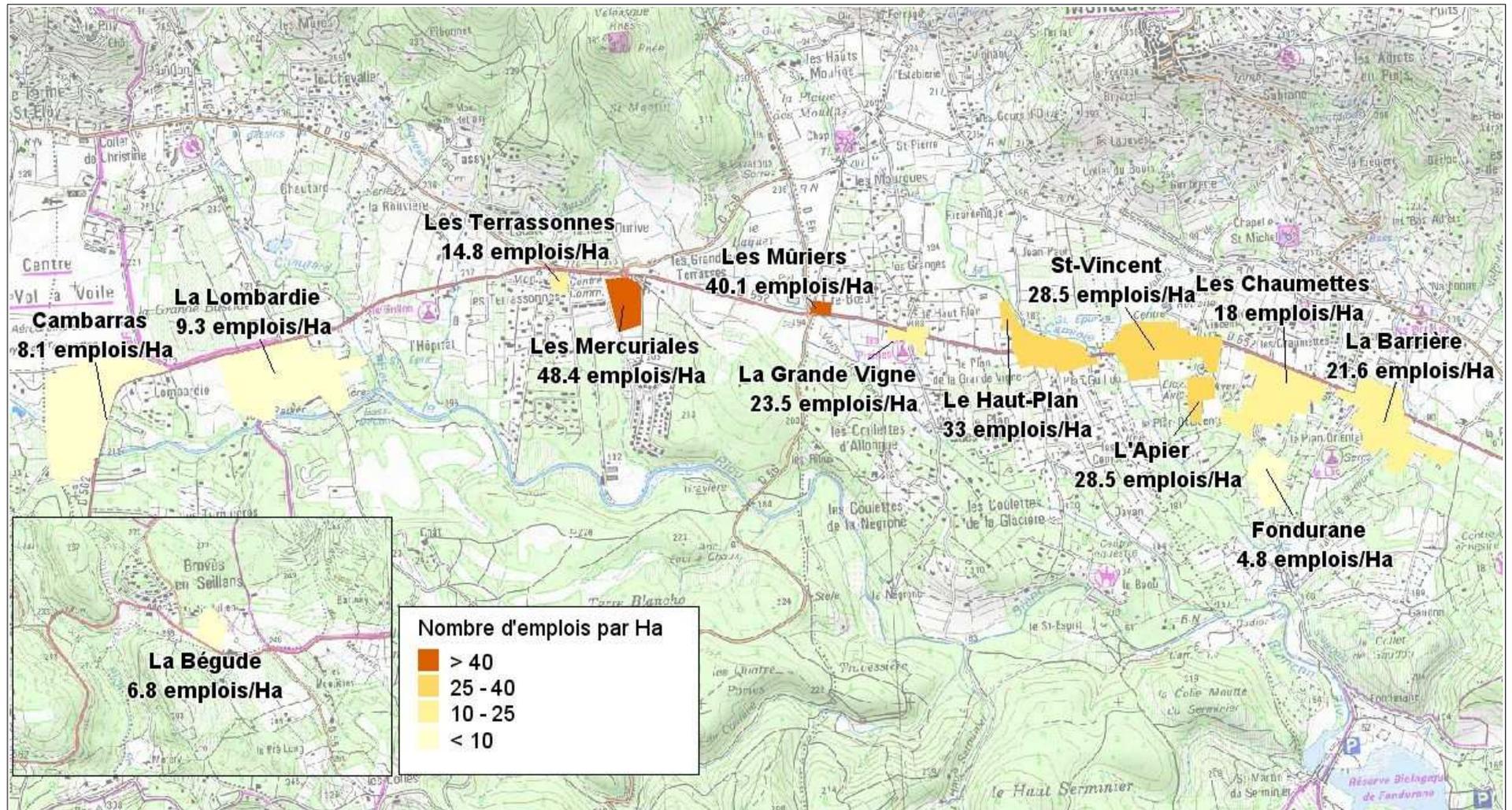
Vocation principale des espaces d'activités (en termes d'emplois)



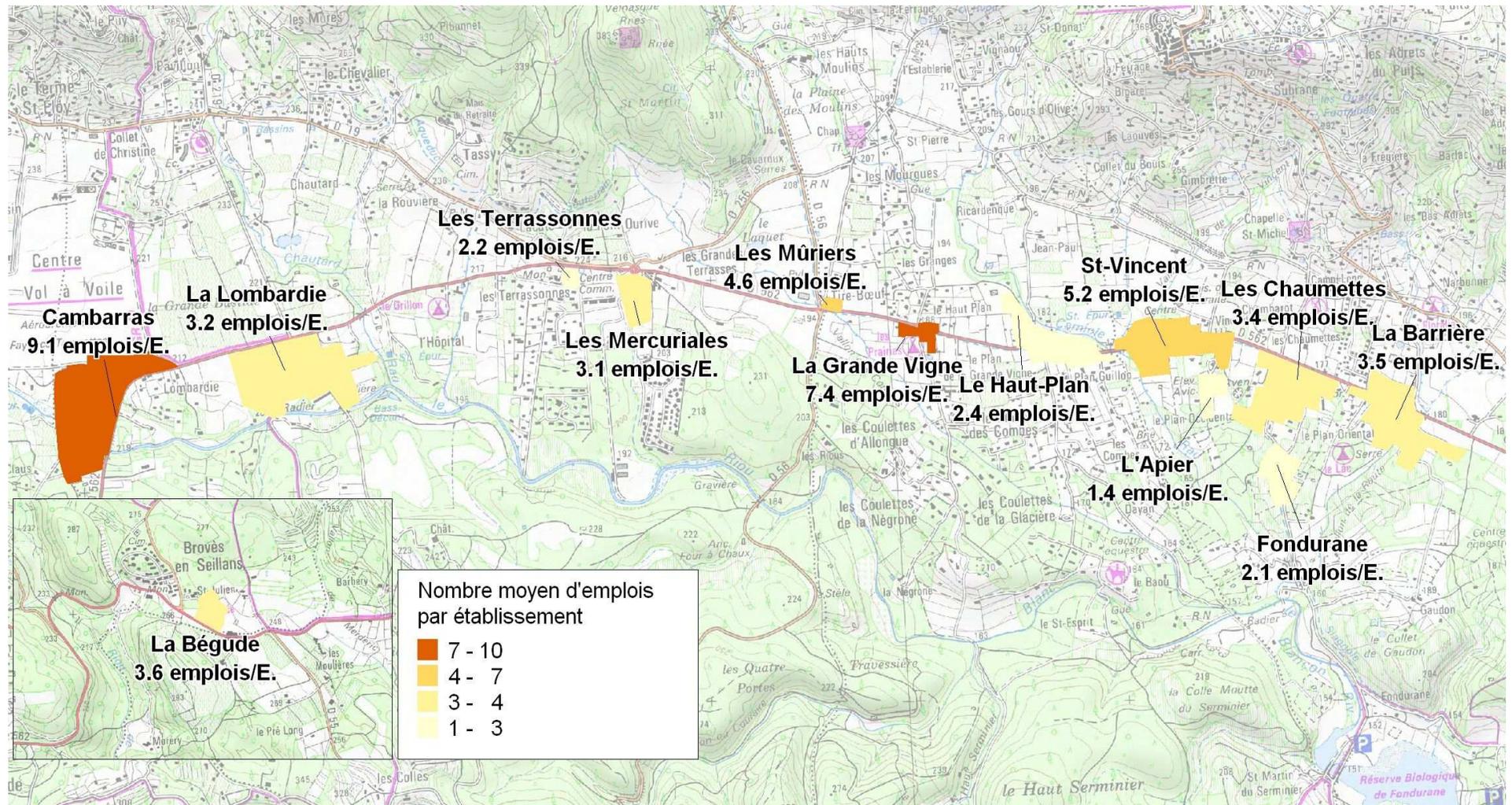
Nombre d'établissements



Densité de l'emploi



Taille moyenne des entreprises en nombre d'emplois



3. Organisation territoriale de la Plaine de Fayence

3. 1. La diffusion urbaine : mode de développement de la Plaine de Fayence

3.1.1 Impacts sur le paysage

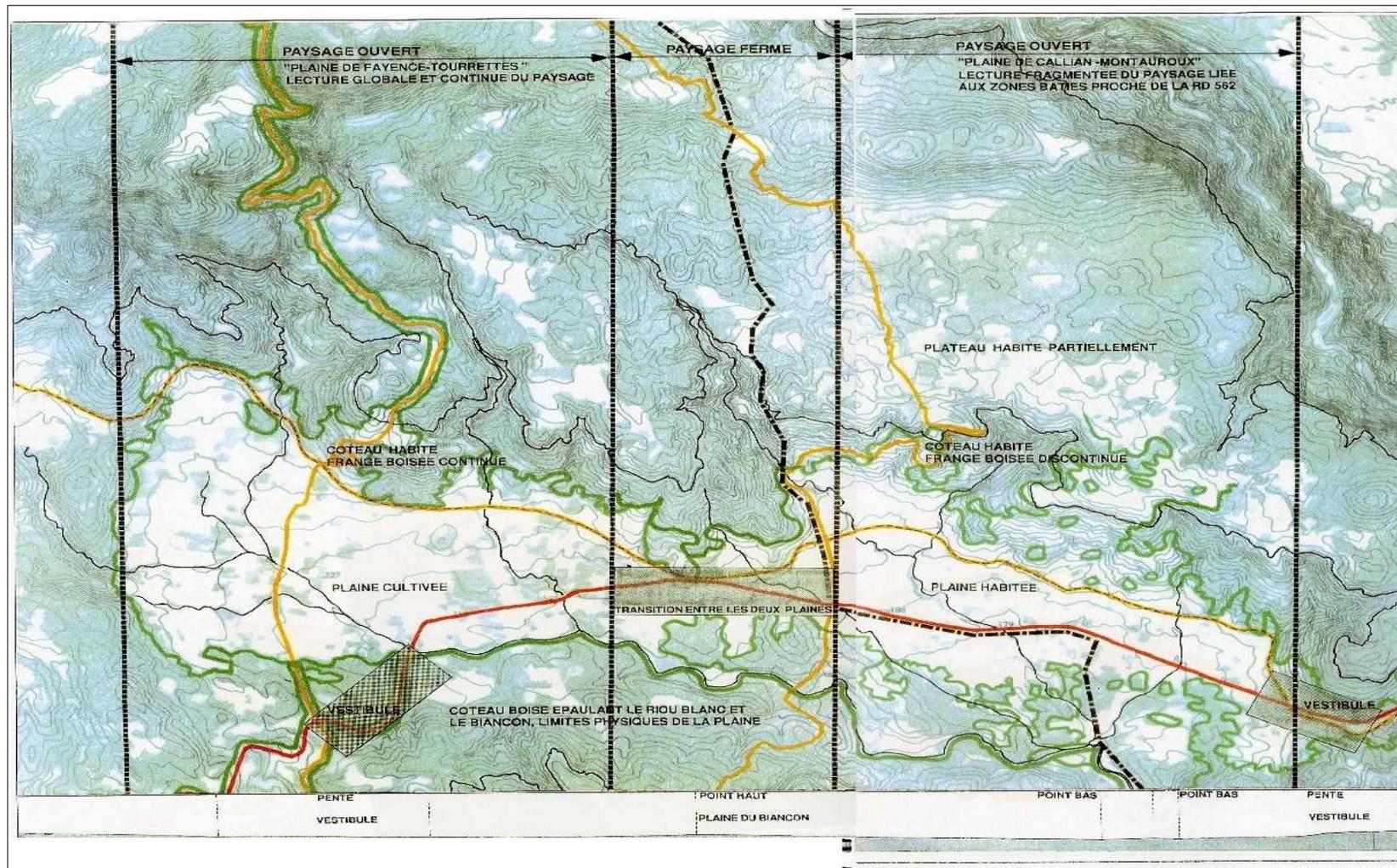
Afin de prendre toute la mesure de l'impact du développement urbain dans cette plaine et plus précisément autour de l'axe de la RD562, il a été convenu de rassembler les éléments de lecture paysagère mis en avant dans l'étude conduite par l'Atelier CLARAC en 1997 et commandé par le Conseil Général du Var.

L'exercice consiste à confronter les espaces alors identifiés dans le cadre de cette étude avec les composantes actuelles de ce territoire. Le périmètre de cette analyse porte sur les espaces traversés par la RD562 sur les communes de Montauroux, Callian, Tourettes et Fayence et s'étend jusqu'aux limites du paysage perçu : les premières collines au sud, les premiers reliefs au nord sur lesquels s'accrochent les villages.

L'étude de 1997 avait mis en lumière trois espaces particulièrement distincts les uns des autres :

- « La plaine habitée »
- « L'espace de transition »
- « La plaine cultivée ».

Carte : Lecture partagée d'un territoire, étude Clarac, 1997



Le tableau suivant analyse les évolutions observées depuis cette étude.

« La plaine habitée » - Etude CLARAC de 1997	« La plaine habitée » - Analyse 2009	Photos
<ul style="list-style-type: none"> - « Cette partie de plaine s'oriente selon l'axe « est-ouest », et est traversé par des ruisseau dans le sens nord-ouest/sud-est. - La surface du bâti domine. Celle-ci résulte de l'attrait de la RD562 et des parcelles vastes et planes pour les commerçants. - Au sud de la RD562, les activités se développent et l'habitat se concentre par endroit. - Au nord de la route, les terres agricoles maintiennent les vues sur les villages .» 	<ul style="list-style-type: none"> - Le mode d'occupation de cet espace est essentiellement commercial et résidentiel. Les points de vue sur les villages se font en alternance avec le bâti existant. La proximité du relief (notamment au sud) accentue l'effet de rétrécissement. - Le giratoire desservant le collège de Montauroux marque l'entrée dans cette plaine. Par ailleurs, le traitement des voies et des accotements relève de contexte hors agglomération. La sécurité de l'automobiliste est assurée, celle du piéton est inexistante. - Un second giratoire oblige le conducteur à ralentir et ouvre sur un espace urbain avec des commerces le long de la voie, un effet de rétrécissement en raison d'un alignement du bâti sur la voie. 	<div style="text-align: center;">  <p><u>Vue depuis le giratoire de Montauroux (collège)</u></p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><u>Arrivée sur le second giratoire</u></p> </div>

- L'espace se relâche à nouveau mais les panneaux publicitaires génèrent un fort impact visuel.



Sortie du giratoire (Montauroux)

- L'espace « Algora », commerces situés dans une zone organisée au nord de la voie. Au sud, des travaux se profilent pour des commerces supplémentaires. L'impact de cette zone en terme paysager est majeur.



Espace Algora

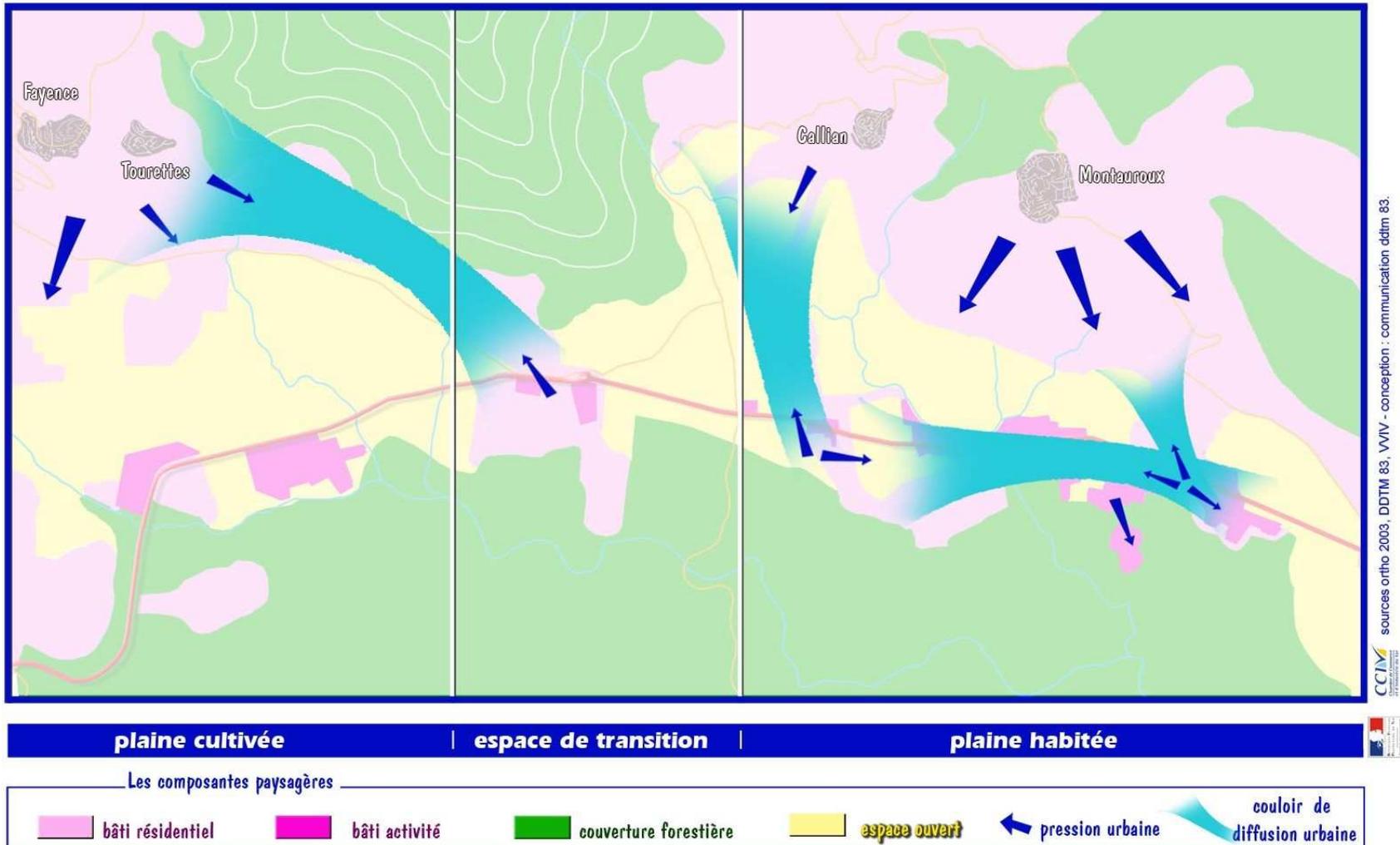
Globalement la tendance perçue de la vocation de cette partie de la plaine, ainsi qualifiée de « plaine habitée » (habitat, activités, services, équipements publics, ...) s'est confirmée dans le temps réduisant les espaces agricoles et créant un continuum urbain.

L'espace de transition » Etude CLARAC de 1997	« L'espace de transition » - Analyse 2009	Photos
<ul style="list-style-type: none"> - « Ce passage entre les deux plaines s'appuie sur le pied de coteau. Celui-ci devient une avancée rocheuse bouchant la vue au nord et accentuant l'ouverture vers le sud. - Sur la pente se sont développés des lotissements des commerces entre des masses boisées ou des parcelles cultivés. - La RD562 passe en point haut dans le site. - Cet espace est une étape dans la traversée de la plaine. » 	<ul style="list-style-type: none"> - Il est une césure dans la lecture de cette plaine, notamment par la légère pente qui marque un point sur l'ensemble du site. Cet espace est également marqué par le développement du bâti résidentiel et commercial. - Enfin, cette plaine se rétrécit car le relief vient mourir à proximité de la voie et empêche toute fuite du regard. 	<div style="text-align: center;">  <p><u>Espace de transition, espace ouvert</u></p>  <p><u>Les Mercuriales</u></p>  <p><u>Espace de transition, en direction de la plaine cultivée</u></p> </div>
<p>Cet espace conserve son caractère de « transition » de par sa géographie (point haut) sur l'ensemble de la plaine. Toutefois, lui aussi connaît une évolution croissante de l'urbanisation qui se caractérise par un renforcement des activités notamment.</p>		

« La plaine cultivée » - Etude CLARAC de 1997	« La plaine cultivée » - Analyse 2009	Photos
<ul style="list-style-type: none"> - « Les terres cultivées associées aux pâtures du centre de vol à voile dessine une horizontale soulignant le pied du coteau. - Cette partie du territoire vit encore de la viticulture bien que l'habitat s'étend en pied de coteau. - De part et d'autre de la RD562, la plaine est dite « boisée » au sud alors qu'elle est complètement cultivée au nord ». 	<ul style="list-style-type: none"> - Le paysage est ouvert car les cultures sont basses (vignes) et le centre de voile à voile offre des vues sur les villages. Cette lecture est moins franche au sud de la voie qui est stoppée par les boisements. - Aujourd'hui cette plaine est moins cultivée (viticulture) qu'en 1997 et une haie importante vient à stopper le point de vue sur les massifs au nord de Fayence. - De par leur ouverture, ces paysages sont d'autant plus fragilisés par le développement des activités commerciales 	<div style="text-align: center;">  <p><u>Paysages ouverts et cultivés</u></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><u>Les limites perçues</u></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><u>Impact du développement commercial</u></p> </div>
<p>Bien que cette partie de la plaine reste fortement marquée par les espaces cultivés, celle-ci subit aujourd'hui un mitage par du bâti (activités, résidentiel) générant ainsi une évolution similaire à la « plaine habitée ».</p>		

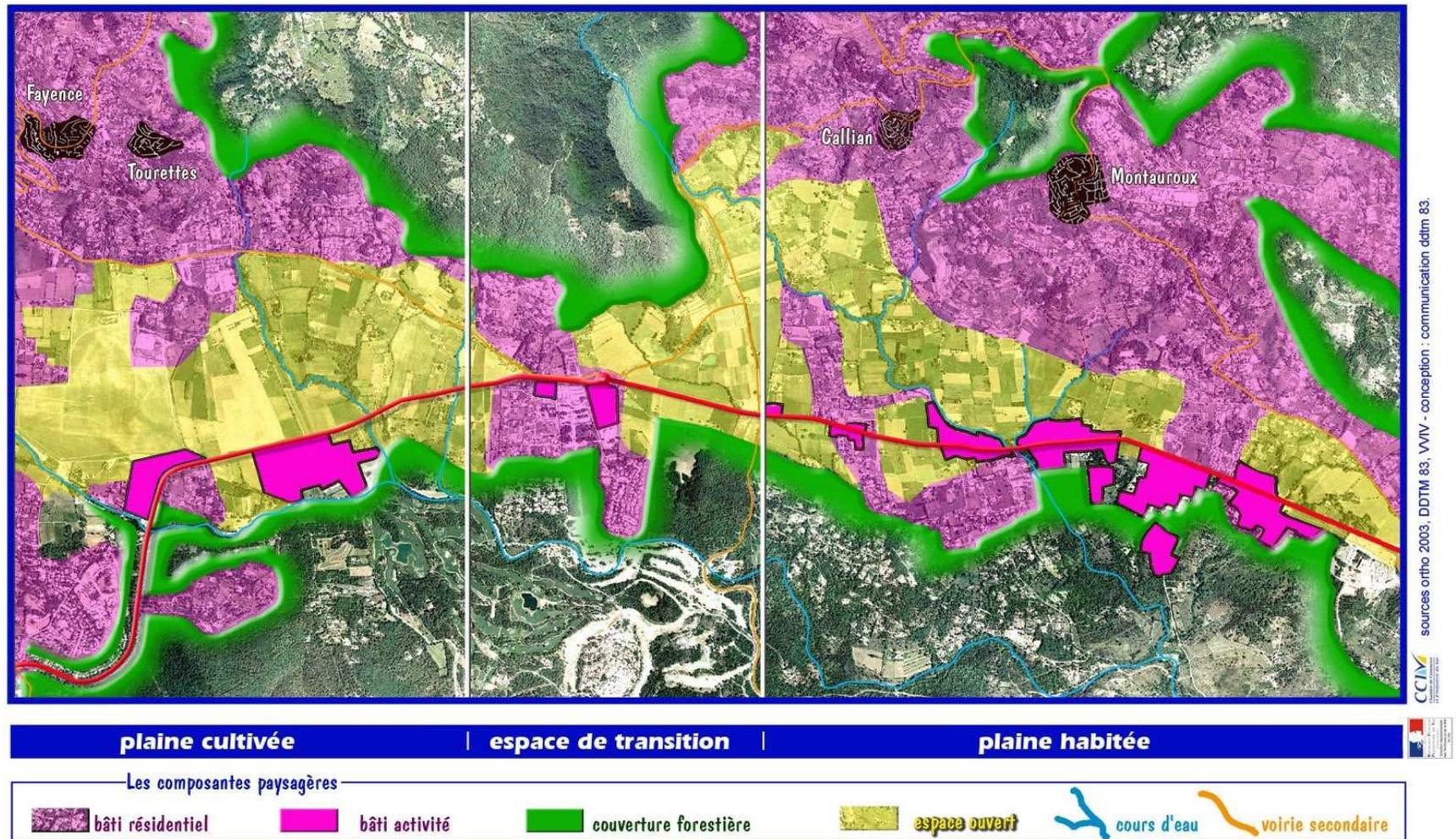
Pour illustrer ces observations, ce schéma de synthèse propose une lecture des principales tendances de diffusion de l'urbanisation.

Le mode de développement de la plaine de Fayence



Ces évolutions ont conduit à cette occupation de l'espace.

Les composantes de la plaine de Fayence



3.1.2 Impacts sur le fonctionnement de la RD 562

La route départementale 562 est la route qui dessert les communes situés à l'est depuis Draguignan jusqu'aux Alpes Maritimes. Cette voie présente donc une fonction de transit entre les communes du canton. La vitesse de circulation est limitée à 70 km/h.

Selon les comptages effectués par le Conseil Général du Var, la partie de la RD652 du canton a vu son trafic largement augmenter entre 1998 et 2008. En effet, la portion Fayence-Callian a vu sa moyenne annuelle journalière atteindre 7 600 véhicules, soit une augmentation de 65% en 10 ans. Quant à la portion Callian-Montauroux, sur la même période d'observation, celle-ci a augmenté de 75% pour atteindre un trafic de 23 390 véhicules par jour.

Dans le même temps, les commerces de proximité, services et zones d'activités s'étant renforcés autour de cette voie, **une fonction nouvelle de desserte locale se superpose à la fonction de transit pouvant générer des situations de risque pour la circulation automobile et des conflits d'usage à terme**. Selon les tronçons de la RD 562, le traitement qui en est fait (absence d'accotement, les tourne-à-gauche peu sécurisés et les effets de rétrécissement de la voie avec un bâti serré le long de la voie) modifie le contexte et le sentiment d'urbanité. Enfin, l'importance du trafic continu conduit à des difficultés d'intégration sur la RD562 lors d'une sortie de zone par exemple.

Enfin, le déplacement entre ces pôles commerciaux ne peut se faire qu'au travers de la RD562 dans la mesure où aucune voie parallèle n'existe à ce jour pour relier ces différents espaces.

Si par endroit les commerces de proximité sont non loin les uns des autres, la voiture particulière reste l'unique mode de déplacement : aucune alternative n'est proposée, pas d'accessibilité, ni mise en sécurité pour les déplacements piéton et vélo.



Une recherche de liaison inter-zone



L'unique stationnement vélo le long de la RD562



Des liaisons piétonnes inexistantes

3.1.3 Impacts sur la lisibilité et l'accessibilité aux espaces économiques

Au-delà de sa fonction de transit, cette voie dessert également des commerces de proximité, plus ou moins organisés. Rares sont ces espaces économiques où l'entrée est identifiée depuis la voie, sécurisée, et dont le sens de circulation interne et les espaces de stationnement sont aménagés pour accueillir au mieux les consommateurs. Bien souvent, la clientèle se met en infraction au code de la route et en danger pour s'insérer au mieux dans le flot continu de circulation de cette voie. D'après une observation in situ de la lisibilité et l'accessibilité aux espaces économiques, plusieurs points sont à relever :

- Le flot d'informations généré par les panneaux publicitaires pour l'automobiliste est trop rapide, agressif et confus.
- L'effet recherché de vitrine et d'informations est nettement affaibli par la saturation visuelle engendrée par la multiplicité de ces panneaux.
- Cette densité publicitaire pose la question de la qualité urbaine de ces espaces.



Recherche d'un commerce en particulier??

- des difficultés dans l'accessibilité et la desserte des entreprises : manque de lisibilité, notamment le marquage au sol : ligne blanche continue sur le RD562 qui est régulièrement franchie par les automobilistes,



Des accès peu commodes

- des problèmes de fonctionnement interne des zones :
 - état de la voirie dégradé : pas de traitement interne et souvent absence de marquage au sol,
 - entrées des zones mal identifiées et dangereuses le long de la RD562,
 - sens de circulation pas lisible et peu cohérent,
 - pas de signalétique clairement affichée : manque d'identité de chaque zone. La signalétique est assez hétérogène sur le secteur



Absence de marquage au sol



Sens de circulation confus



Un aspect qualitatif des zones peu porteur

En quelques mots...

Les évolutions récentes d'urbanisation mettent en lumière un processus de diffusion urbaine en « couloir ».

En effet, cette diffusion s'exerce à la fois depuis les villages, sur les piémonts de village, mais également le long de la RD562. Cette implantation commerciale, au coup par coup et sans perspective d'aménagement global, aux abords de cet axe est venue miter les espaces ouverts de la plaine.

Au-delà de cette pression nord/sud mais également est/ouest, on constate également une pénétration des espace bâtis toujours plus vers le sud de la RD562.

Par ailleurs, cette implantation anarchique des bâtiments le long de cet axe amène certains dysfonctionnements et génère des impacts communs sur l'ensemble de cette plaine :

- un risque de continuité urbaine le long de cet axe,**
- un rôle amoindri des espaces agricoles comme espace de respiration, interstitiel, de rupture,**
- des points de vue majeurs sur les villages occultés par le bâti ou les panneaux publicitaires**
- un effet « vitrine » des établissements qui est aujourd'hui limité le long de la RD562,**
- des problématiques d'accessibilité qui impactent la sécurité des automobilistes.**

3. 2. Les enjeux de la Plaine de Fayence

Cette analyse de l'organisation et des composantes territoriales a permis de mettre en avant un mode de développement particulier duquel ressortent trois grands enjeux.

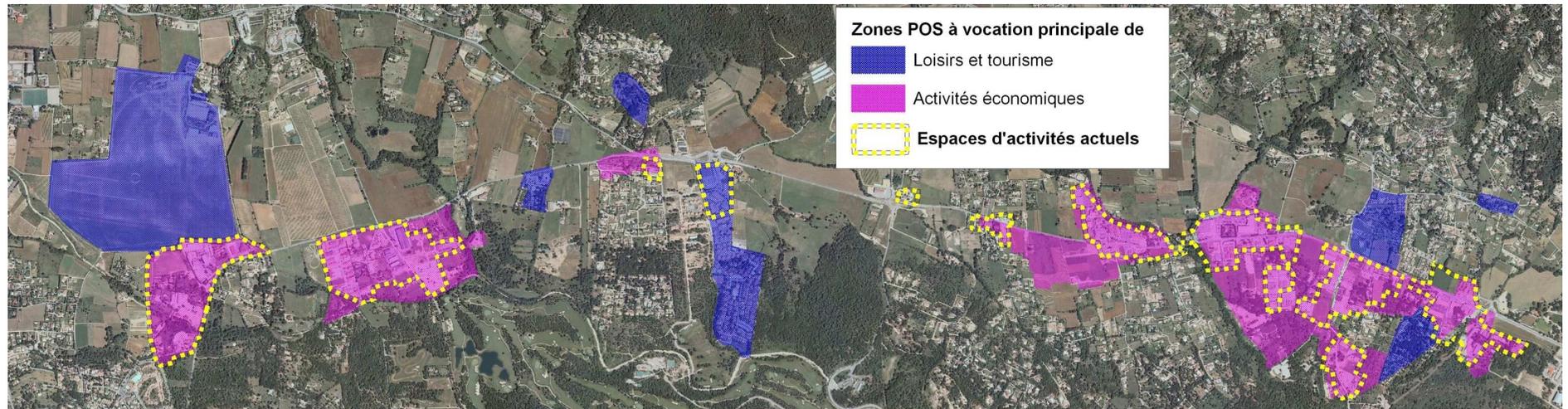
- **Les enjeux fonciers liés au développement économique**

- **Un potentiel disponible à hiérarchiser**

Compte tenu du développement important de la population de ce territoire et de la forte proportion d'actifs travaillant à l'extérieur, Le Pays de Fayence présente deux problématiques majeures au plan économique :

- permettre le développement des activités liées aux besoins de cette nouvelle population,
- créer des emplois localement pour retenir les actifs.

En conséquence, de nombreux espaces voués à l'activité économique se sont développés, notamment le long de la RD562, dans le cadre de zonage spécifiques des documents d'urbanisme. Ces derniers permettent encore à ce jour de nombreux développements.



Dans ce contexte, la question du foncier économique est essentielle pour ce territoire et des réflexions pourraient être conduites en vue de :

- déterminer le calibrage des besoins en matière de foncier économique
- identifier la localisation préférentielle des futurs espaces d'accueil d'activités et établir les liens que peuvent avoir ces espaces avec le tissu urbain existant (desserte transport collectif, système de covoiturage, développement de plan déplacement entreprises) => l'enjeu principal étant de maintenir une logique de proximité.

Ces réflexions pourraient permettre d'harmoniser la vision prospective à l'échelle intercommunale (SCoT) en évitant les phénomènes de concurrence entre communes (taxe professionnelle, création d'emplois), et de se doter d'une triple approche entre création de nouveaux sites, extension et requalification des sites existants.

o **Des espaces à requalifier**

Chacune des zones d'activités identifiées, recensées et pratiquées présente les mêmes écueils :

- il apparaît un dysfonctionnement interne en matière de stationnement et de circulation pouvant ainsi générer des risques pour les automobilistes,
- pas de liaisons entre les différentes zones,
- l'impact visuel recherché par les entreprises et commerçants au travers des panneaux publicitaires s'avère peu efficace compte tenu du sur-nombre de ces derniers,
- des zones d'activités peu lisibles depuis la RD562.

C'est pourquoi, ces espaces pourraient faire l'objet d'une politique de requalification dans le but de répondre à ces dysfonctionnements, d'améliorer la lisibilité des acteurs économiques sur ces territoires, et enfin d'apporter une identité propre et affirmée, voire une cohérence entre chacune de ces zones. La politique de labellisation portée par le Conseil Général du Var avec l'appui de Var Accueil Investisseurs (VAI) serait un des outils opportuns pour une telle action.

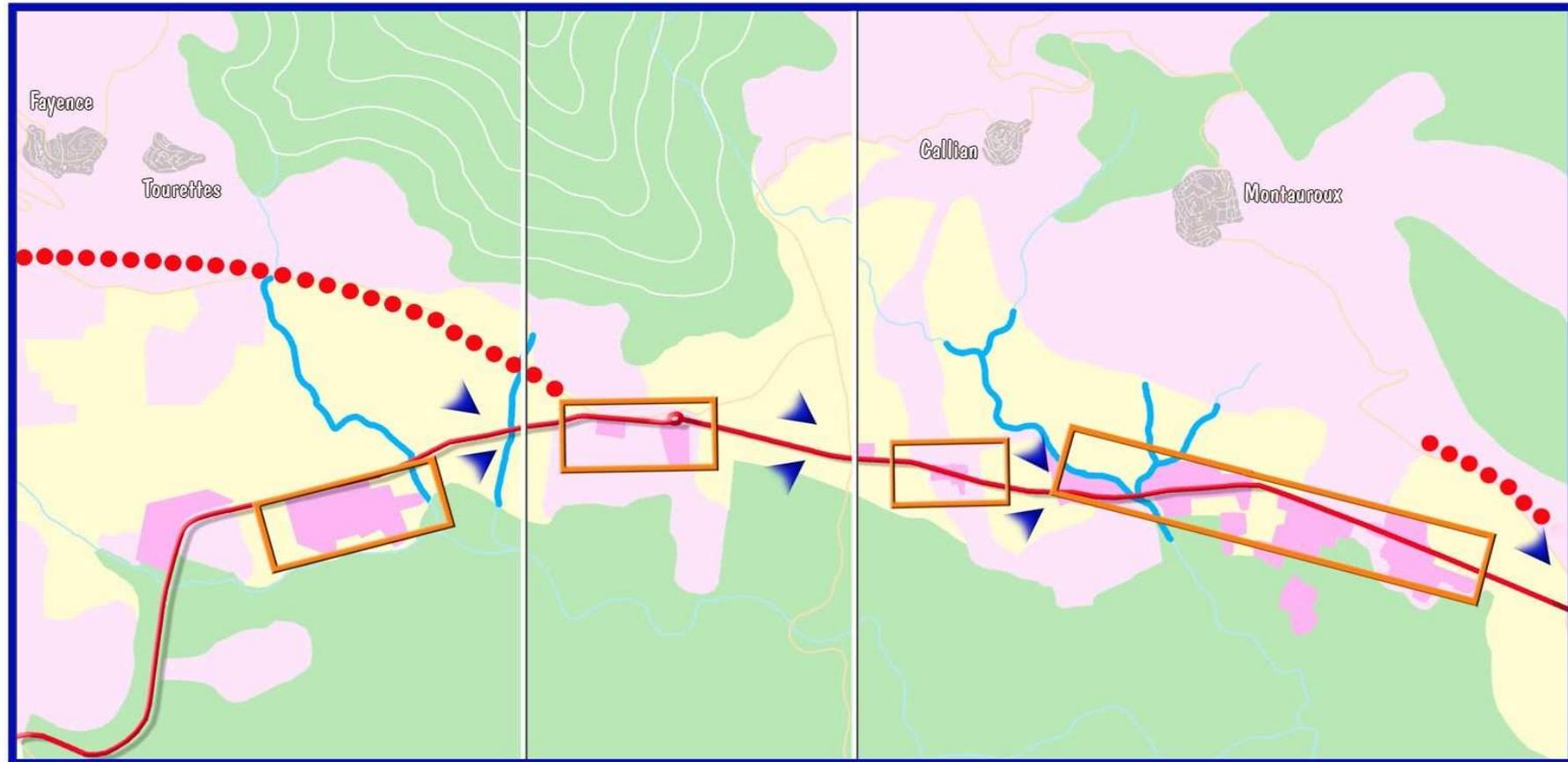
- **Des espaces ouverts à préserver**

Au-delà de ces espaces d'activités, la plaine de Fayence se caractérise par une alternance entre espaces bâtis et espaces ouverts. Or le constat qui a pu être dressé au cours de cette analyse met en avant une pression urbaine forte nord/sud mais également est/ouest et par conséquent, si rien n'est fait, un risque majeur de continuité urbaine le long de la RD 562. Aussi, il conviendrait, dans le souci de préserver les points de vue sur les villages perchés et d'offrir une vocation clairement identifiée à chacun de ces espaces (ouverts/fermés), d'appréhender l'opportunité de l'ensemble des projets économiques qui se développeraient le long de cet axe de manière globale et transversale.

- **Des frontières à conserver**

De même que l'enjeu précédent et dans l'objectif de préserver des espaces ouverts permettant une lecture du paysage propre à ce territoire, un travail sur la maîtrise de l'urbanisation pourrait être conduit notamment le long des axes RD19 en direction de Tourrettes et Fayence mais aussi le long de la RD37 (depuis la RD562 en direction de Montauroux).

Les enjeux de la plaine de Fayence



sources ortho 2003, DDTM 83, VIV - conception : communication ddtm 83.



plaine cultivée à préserver | **espace de transition** | **plaine habitée à requalifier**

Les enjeux

- à requalifier
- frontière à conserver
- espace ouvert à préserver
- à mettre en valeur

4. Conclusion

Le Pays de Fayence, un territoire en développement

Le Pays de Fayence connaît un développement important depuis une dizaine d'années, la progression démographique liée à l'expansion de l'urbanisation a renforcé le caractère attractif du territoire, à la fois dans les domaines résidentiel et commercial. Il est considéré comme un territoire rural en cours de périurbanisation. Une des particularités du Pays de Fayence repose sur sa situation géographique : territoire varois mais dont le fonctionnement économique reste très lié aux Alpes-Maritimes. Cette dépendance s'illustre à travers les déplacements toujours croissants vers les grands pôles d'emplois.

Un tissu économique concentré

L'organisation économique du territoire est marquée par la localisation de nombreuses activités le long de la RD562, allant de Montauroux à Seillans. Le poids des entreprises qui sont implantées dans ces zones y est conséquent, à la fois en nombre d'emplois et en nombre d'établissements.

L'analyse du tissu économique sur l'ensemble de ces zones présente une grande majorité de TPE, où le commerce tient une place importante (environ 40% des activités), de même que les services (environ 35%). Le secteur industriel représente environ 12% des activités et celui de la construction près de 15%. Dans le détail des différences apparaissent entre les treize zones recensées, car il n'y a pas de réelle homogénéité en termes d'emplois et d'activités. Le grand nombre de zones recensées sur un tel périmètre est frappant : il s'agit essentiellement de zones spontanées qui se sont plus ou moins organisées le long de la départementale depuis quelques années, la RD562 permettant une bonne accessibilité aux différentes entreprises.

Aujourd'hui le paysage dans ce secteur est marqué par le développement de ces activités et il est difficile de trouver une cohérence entre les différentes zones, à la fois en terme de lecture du territoire et d'organisation de l'espace.

Des enjeux qui réclament une vision stratégique intercommunale

Sachant qu'il existe encore de grandes possibilités foncières sur la plaine de Fayence, l'objectif de cette étude a été de mettre en avant les grands enjeux du territoire, à travers les statistiques sur chacune des zones localisées et une analyse de l'organisation territoriale. Cet état des lieux doit permettre d'alimenter la réflexion prospective sur l'avenir du territoire, de manière à en maîtriser son développement futur.

Les enjeux identifiés sont de deux ordres :

- d'une part, le développement des activités se poursuit, en apparence sans stratégie d'ensemble, et indépendamment des aménagements utiles à leur bon fonctionnement (routiers, signalétiques,...), ce qui s'accompagne de problèmes de sécurité et d'accessibilité ;
- d'autre part, les activités économiques s'interposent de plus en plus entre les regards et les coteaux, et questionne la perception de l'identité du territoire.

Ces enjeux, par leur caractère transversal, montrent que le développement économique a une dimension intercommunale. Le SCoT apparaît alors comme un outil pertinent pour en définir un cadre stratégique sur le territoire. Stratégie intercommunale qui prend toute sa pertinence aujourd'hui au regard de la suppression de la taxe professionnelle.