

Fayence (83)

1 - Données de cadrage

- Population : 4 250 habitants²¹
- Superficie : 2 768 ha
- Densité : 154 hab. / km2 (moyenne nationale : 108 hab. / km2)
- Taux de chômage : 17,2 % (moyenne nationale : 12,9 %)
- Revenu moyen par ménage : 19 272 € / an (moyenne nationale : 20 363 € / an)
- Ménages avec une voiture 47,8 % (moyenne nationale 48,8 %) avec deux voitures et plus 38,6 % (moyenne nationale 30,3 %).

2 - Présentation qualitative de la commune

Fayence est chef-lieu de canton et se situe dans l'arrondissement de Draguignan (34km) tandis que la proximité de Grasse (26km), Cannes, Fréjus/Saint-Raphaël, (34km) ainsi que celle des Gorges du Verdon (20km) lui confèrent une attractivité touristique particulière tout en la plaçant au cœur d'une zone d'emploi. Elle se trouve d'ailleurs placée le long de l'axe routier qui relie Draguignan à Grasse (RD. 562).

La commune dispose d'un collège depuis 1992 qui accueille 650 élèves. Pour le lycée, les élèves vont à Saint-Raphaël.

L'équipe municipale est en place depuis 1995.

Le bourg médiéval de Fayence, comme d'autres villages provençaux, est planté sur un belvédère, ici les premiers contreforts des Alpes de Provence. Appuyé sur cette zone montagneuse au nord, il regarde vers la plaine agricole au sud. L'occupation de ce site privilégié est ancienne. On peut ainsi découvrir dans le village des vestiges d'enceinte, la porte dite « des Sarrazin », du XIV^{ème} siècle, inscrite à l'inventaire des monuments historiques dès 1926, l'église paroissiale du XVIII^{ème} siècle, inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1967, mais aussi des passages sous voûtes, des ruelles caladées, un hôtel de Ville dont l'arcade enjambe la rue principale. Le village médiéval perché (350 m) est lui-même inscrit à l'Inventaire des Sites (10 mai 1973). La plaine garde aussi ses « traces » avec

notamment la chapelle N.D. des Cyprés du XII^{ème} siècle (inscrite à l'inventaire des monuments historique en 1968²²).

Du point de vue du paysage, la zone sub-montagneuse nord est composée de mamelons boisés séparés par de petits valons. L'altitude y varie de 400 à 800 m, c'est-à-dire 100 à 500 m au-dessus du village qui se trouve ainsi protégé des vents froids. Au centre, la plaine agricole (2km de large environ) s'étend jusqu'au lac de Saint Cassien. Les espaces cultivés marque encore le paysage de manière assez caractéristiques : arbres fruitiers et oliviers notamment mais aussi un peu de vigne, du fourrage et du blé. Mais ce qui saute aux yeux, notamment à partir du belvédère du village, c'est l'importance de l'habitat diffus qui s'étend dans la plaine et à partir de la plaine en regardant vers le village, à flanc de montagne, le long des coteaux, de part et d'autre du village.

Il est important de noter aussi la proximité immédiate de la commune de Tourrettes dont le chef-lieu jouxte celui de Fayence. Enfin, le canton de Fayence bénéficie d'un microclimat exceptionnel assimilé à celui de Grasse.

3 - L'état des lieux de la réglementation

Fayence est doté d'un POS approuvé depuis le 30 juin 1987. Il a fait l'objet d'une révision totale qui a été approuvée le 20 juillet 2001 (l'arrêté du Conseil Municipal datant du 18 février 2000).

La commune ne souhaite pas élaborer de PLU pour le moment, mais la communauté de communes se met en place, et ainsi que l'énonce un élu : « pour faire le SCOT, il va falloir faire un PLU », témoignage d'un réflexe qui n'est pas exceptionnel chez les décideurs politiques locaux qui n'envisagent le SCOT que comme une compilation des attentes de leur commune avec celles des communes partenaires...

4 - Les dynamiques et les politiques locales du marché foncier et du logement

La commune a connu une croissance démographique très importante depuis 1968, passant successivement de 1 768 habitants (1968), à 2 652 habitants

²¹ L'ensemble des données chiffrées provient du RGP de 1999 (INSEE)

²² Voir à ce sujet le rapport de présentation du POS, Janvier 2000.

(1982), 3 502 (1990) et 4 250 habitants en 1999. La population du tissu des logements diffus (2 202 habitants) est, dès 1990, beaucoup plus importante que la population agglomérée (1 300 habitants). Dans le même temps, le nombre de logements s'est évidemment accru fortement.

Le mouvement a été initié en 1958-59 par la construction du premier lotissement au pied du village, puis d'un deuxième en 1960-61. Dans la plaine, des petites parcelles agricoles ont commencé à se vendre. Dès lors le parc de logements n'a cessé d'augmenter. Le développement de l'habitat diffus a commencé aux alentours de 1963-64. Il a continué à se développer avec un rythme de 67 résidences nouvelles par an entre 1968 et 1990. 70 à 80 logements neufs par an en moyenne ont été autorisés entre 1984 et 1993. Cependant cette croissance fléchit légèrement entre 1990 et 1999 pour être ramenée à 47 nouveaux logements déclarés en moyenne par an.

Après une chute relative entre 1968 et 1975, la part des résidences principales dans l'ensemble des logements se stabilise autour de 61 à 64 %. Ce qui souligne que la croissance de la population n'est pas dû uniquement à l'attractivité touristique de la région mais aussi à la proximité de zones d'emplois²³. En fait le pourcentage d'actifs ayant leur emploi dans la commune n'a cessé de diminuer²⁴; ce phénomène est aujourd'hui connu²⁵: les actifs de la région se logent de plus en plus loin de leur lieu de travail. Par ailleurs, il faut noter la proportion importante de retraités en 1999 (25,8 % dans la commune contre 18,2 % en moyenne nationale) qui correspond à une population ayant acheté ou fait construire, il y a 20 ou 30 ans, une résidence secondaire pour s'y établir au moment de la retraite (nous avons rencontré plusieurs ménages dans ce cas au cours de l'enquête). En fait, en 1999, près du tiers de la population est en âge de la retraite. Cette caractéristique permet de prévoir des changements possibles dans l'avenir concernant la structure

²³ Il faut nuancer cette affirmation par une tendance de certains ménages disposant de deux résidences, à déclarer en résidence principale une résidence qui en fait était jusque-là secondaire, d'une part parce qu'ils y sont d'avantage, notamment au moment de la retraite, d'autres part pour des raisons fiscales (taxe d'habitation), puisque l'impôt sur une résidence secondaire n'a pas d'abattement contrairement à celui sur les résidences principales.

²⁴ Voir rapport de présentation du POS.

²⁵ Souligné dans le cadre d'autres études : Daligaux, 1999, Angeneau, 2004, Dubois-Tain, 1997...

de la population et les capacités du marché du logement²⁶. Cependant, dans l'immédiat, le constat est celui d'une augmentation continue du nombre de résidences et d'une accélération de la construction²⁷, ce qui s'explique par le fait que le bâti ancien susceptible d'être vendu l'a déjà été, notamment les fermes et les maisons anciennes du village. Ces dernières se vendent d'ailleurs de plus en plus cher, de l'avis de nos interlocuteurs.

	1968	%	1975	%	1982	%	1990	%	1999
Population	1 768	+2,82 %	2 146	+3,06 %	2 652	+3,53 %	3 502	+2,37 %	4 250
RP	690		876		1 114		1 503		1 837
RS	207		401		543		764		812
vacants	80		101		113		192		224
Total	977	+29,1 %	1 378	+23,5 %	1 802	+26,7 %	2 459	+17 %	2 884
RP/Total	71%		64%		64%		61%		63%

Source INSEE, RGP 1999, 1990, 1982

La capacité d'accueil résiduelle de la commune était estimée en 1991 à 2350 habitants, ce qui peut correspondre à environ 750 à 780 logements supplémentaires. Le nouveau POS révisé de 2001 conservait 749 ha du territoire communal en zone urbanisable, soit 27%. La capacité d'accueil théorique des zones constructibles était estimée à 720 logements pour une superficie résiduelle constructible de 177 ha. Cette faible diminution relative de la capacité d'accueil dix ans plus tard peut s'expliquer en partie par une diminution de la dimension des parcelles²⁸.

²⁶ « Vous avez le retraité de Lyon ou de Paris. Il a fait construire en fin de carrière. Il vient s'y installer et quand il arrive à 75 ans, qu'il est fatigué, malade, il va à Mandelieu, Cannes ou St Raphaël pour être plus près des services » Entretien avec le maire, le 19 octobre 2004.

²⁷ 70 à 80 logements neufs par an en moyenne ont été autorisés entre 1984 et 1993.

²⁸ Sachant par ailleurs que les ratios qui permettent de passer d'un chiffre de population à un nombre de logements et inversement ont toujours un caractère approximatif et dépendent d'un ensemble de critères qui évoluent comme le nombre moyen de personnes par ménage.

Dans le canton de Fayence, il se dénombre 67 agences immobilières. Autant dire que la demande reste encore forte, tandis que l'offre diminue un peu partout en raison du remplissage progressif des zones constructibles, d'une tendance spontanée de communes voisines, comme Callian, à tenter de mieux maîtriser l'étalement urbain.

Cette pression accrue de la demande de logements et de terrains se traduit, bien entendu, par un renchérissement général. Ce renchérissement est accru, selon l'adjoint au POS, par une demande étrangère persistante (Européens principalement : Belges, Hollandais, anglais). La problématique étant en la matière comparable ici à se qui se constate à Callian.

La commune de Fayence ne peut cependant être considérée, ni comme une commune peuplée uniquement de ménages à gros revenus (le revenu moyen par habitant est de 19 272 Euros/an contre 20 363 de moyenne nationale), ni comme une commune de résidences secondaires (les résidences secondaires ne constituent en 1999, que 28,5% du nombre total de résidences²⁹, soit tout de même le tiers du parc des logements). La proportion de retraités est importante, et la population active ne représente que 37 % de la population totale ce qui est plus faible que la moyenne nationale. Mais cette population active existe et fait vivre le village. Le taux d'activité entre 20 et 59 ans est en effet de 78% ce qui est proche de la moyenne nationale (82, 2%). En ce sens, la commune continue d'être attractive pour une population locale active. « Le gros problème de Fayence, mais c'est le même pour bien d'autres, c'est pour loger les jeunes de la commune », nous disait l'adjoint chargé du POS. En effet, le niveau des prix rend maintenant difficile la venue ou le maintien sur place des jeunes, et notamment des jeunes ménages qui ne trouvent pas à se loger (phénomène confirmé au cours de nos entretiens avec les habitants). En ce sens, il y a des demandes pour parcelliser les terrains pour les enfants. C'est une des modifications sur laquelle se penche la commune actuellement. Par ailleurs l'offre locative est faible et le nombre de logements sociaux de la commune est peu important (56 recensés en 1990, soit 3,73 % des résidences principales). Le rapport de présentation de la révision de 2001 annonçait une réflexion au niveau communal pour élargir le parc social actuel, notamment par l'acquisition et la réhabilitation de logements actuellement vacants. Un programme de 26 logements individuels était envisagé pour l'année 2000. En fait aujourd'hui, le maire ne semble pas très décidé à envisager un accroissement du parc HLM : « Au niveau des HLM, il y a une question de place qui se pose, ensuite on a un HLM sur la

²⁹ Ce chiffre est quand même nettement supérieur à la moyenne nationale de 10,1 %)

commune et nous avons sur ce HLM les problèmes que toutes les communes ont, c'est-à-dire qu'il y a un glissement vers une ghettoïsation ». Il évoque ensuite les difficultés de cohabitation entre des personnes de milieux culturels différents (les anciens du cru, les nouveaux étrangers, les actifs des Alpes-Maritimes...). La commune envisage donc plutôt de faire de petites opérations d'accession à la propriété dans les zones NA, dans la ZAC : « on a proposé deux hameaux en accession à la propriété » parce que « les conditions actuelles font qu'avec le prix d'un loyer on peut devenir propriétaire ».

5 -Caractéristiques des zones NB

- Les zones NB définies au POS de 2001 couvrent une surface de 458 ha.
- Selon la municipalité, la quasi-totalité des zones NB est consommée.
- La zone NB est définie dans le POS comme une zone d'habitat diffus (rapport de présentation du POS p. 27) dans laquelle les parcelles doivent avoir une surface d'au moins 3000 m² pour être constructible. Cette surface est portée à 5 000m² en zone NBa. Le rapport de présentation souligne qu'il s'agit « des espaces, déjà mités par les constructions existantes, à l'intérieur desquels subsistent quelques possibilités de construction sur des espaces encore disponibles ». Parmi ces zones, certaines comportent des secteurs à risque moyen de mouvement du sol ou d'inondation.

L'équipement (voirie et eau potable) de la plus grande partie de ces zones a été fait, il y a plus de 20 ans par ceux qui construisaient.

En fait, l'habitat dispersé a commencé à se développer dans les années 1963/64 après le retour des rapatriés d'Algérie. Dans la plaine, des petites parcelles ont été vendues par des agriculteurs. Les constructions ont été assorties d'un assainissement individuel pendant près de 15 ou 20 ans. Aujourd'hui la plupart de ces secteurs sont rattachés à l'assainissement collectif.

La commune est très bien desservie en chemins communaux. Il y a très peu de chemins privés.

L'habitat diffus concerne principalement les zones NB. Celui qui existe de manière assez importante en zone ND est, selon l'adjoint à l'urbanisme, antérieur au POS. Aujourd'hui, c'est en zone ND et c'est bien « ça préserve ».

6 - Habitants et vie sociale

Des entretiens réalisés avec les élus il est possible de retenir que : Une partie des zones NB est occupée par des gens qui ne se sentent pas concernés par la vie du village. Ils ne viennent pas au village ; ce sont des « cités-dortoirs ». « Il suffit de regarder les poubelles. Vous trouvez Cannes, Nice, Antibes. Alors que les retraités, eux, je ne dis pas qu'ils passent tous au village, mais ils sont plus là. » Mais finalement qui habite ici ? « Ce sont des personnes de 50 ou 40 ans, les plus jeunes se fixent là où c'est moins cher ».

Les conflits de voisinage ne semblent pas à priori plus fréquents en zone NB qu'ailleurs.

Il y a sur la commune le cas particulier de la résidence des Cauvets. Les habitants y ont fait le choix d'un quartier fermé, entièrement autogéré et dont la traversée est impossible pour un non résident, et notamment pour les voisins qui doivent la contourner pour aller au village, ce qui représente un détour important (4km selon une voisine³⁰).

Les habitants interrogés dans ces zones d'habitat diffus, sont majoritairement conscients du fait que leur choix de « vivre à la campagne » a des répercussions sur le niveau d'équipement auquel ils peuvent prétendre : ils sont unanimement venus chercher le calme, la tranquillité, la nature. Certains évoquent un attrait particulier pour la région (un Parisien, un Lyonnais notamment), d'autres des attaches et opportunités familiales (héritage ou partage). Ils se disent tous satisfaits de ce que leur apporte la commune. Ils décrivent leur environnement comme « naturel » et souvent ne mentionnent les maisons qui les entourent que si la question leur est posée de manière explicite. Les relations avec les voisins sont plutôt distantes, mais plusieurs parlent cependant d'un apéritif chez l'un ou l'autre. Ils qualifient leur environnement de « beau », « magnifique », « paradisiaque », « paisible », « sympa », « agréable ». Ils pensent et espèrent dans l'ensemble que leur quartier ne va pas bouger parce qu'il y a des grandes parcelles.

Si des questions plus précises leurs sont posées sur les difficultés ou gênes qu'ils peuvent avoir du fait d'un défaut d'équipement, ils évoquent (par ordre d'importance) : la gêne occasionnée par un assainissement individuel défectueux (le leur ou celui d'un voisin) et serait intéressé par un

³⁰ Elle a demandé le droit de passage moyennant paiement et cela lui a été refusé.

assainissement collectif (certain mentionne cependant qu'il ne faut pas que ce soit trop cher) ; l'éclairage, l'entretien des chemins, le haut débit pour l'Internet. Le village leur semble bien fourni en services et commerces : Toutes les personnes interrogées s'y rendent très souvent pour les courses de la vie quotidienne (boulangerie, poste, médecin, pharmacie) mais certains pour les mêmes courses se rendent aussi dans les villages voisins (Callian, Montouroux, Saillan). Tous se fournissent aussi régulièrement dans les grandes surfaces les plus proches (super U, Leclerc). Pour les courses plus importantes ou des sorties sont mentionnées les villes de Draguignan, Saint-Raphaël, Cannes, Nice. Pour les loisirs, les activités proposées au village sont citées, notamment au foyer rural (langues étrangères, modélisme, informatique), mais aussi celles des villages voisins (cartes à Tourrettes ou cinéma à Montouroux). Trois personnes sur 15 disent ne participer à aucune activité associative. La plupart n'hésite pas à se déplacer pour un spectacle (villes de la côte), des courses plus importantes (toutes les villes situées dans un rayon de 30 à 40 km ont été citées), la promenade en montagne ou la plage.

7 - Coût de gestion de l'étalement urbain³¹

L'entretien des chemins communaux représente 150 à 180 000 euros pour 2004.

Le réseau d'eau potable : Fayence appartient à un syndicat intercommunal pour l'eau qui regroupe six communes. Les ressources en eau ont parfois suscité des inquiétudes. La dernière alerte notoire a eu lieu en 1992 (propos du maire). Aujourd'hui il y a 4 bassins d'eau sur la commune. C'est à peine suffisant : Il y a une autonomie de 12 à 14h. « On sera obligé de faire un bassin jumelé au dernier, on aura encore 2 ou 3 000 m². Mais enfin, vous pouvez avoir tous les bassins que vous voulez, si les sources se tarissent...³² » Il y a une source qui dessert tout le canton. Elle est au pied du village de Mons. L'année dernière des recherches de sources d'eau ont été

³¹ Les délais très courts de réalisation de l'étude n'ont pas permis de prendre contact avec les syndicats intercommunaux et les bureaux d'études chargés du suivi et des expertises techniques concernant les réseaux ni d'obtenir les plans à jour que les mairies ne semblent pas détenir. Nous nous appuyons donc ici sur les propos des élus, notamment ceux de l'adjoint à l'urbanisme et du technicien communal.

³² Entretiens du 19 octobre 2004.

faites avec un succès relatif : Le débit était intéressant, mais l'eau avait un taux de sulfate trop important.

Les canalisations mises en places il y a 20 ans par les nouveaux arrivants de cette époque ont vieilli et posent des problèmes. Certaines sont détruites, d'autres sont crevées, sous dimensionnées. Or « les gens ne veulent plus participer. Alors on essaie de les refaire aux normes³³ ». Il y a une exception : la résidence des Cauvets. Ils préfèrent garder une gestion privée de leur réseau et de leur voirie. En contrepartie, c'est un espace clos entièrement privé que les autres habitants de la commune ne peuvent pas traverser.

L'assainissement : Une étude d'assainissement a été effectuée en 1997³⁴. Aujourd'hui, 2 000 personnes sont raccordées à l'assainissement collectif. Il s'agit des zones U et UC mais aussi d'une partie des zones NB. Une extension est prévue (sur l'ancienne voie ferrée). Les autres habitants sont pourvus d'assainissement individuel. Mais il y a quelque inquiétude à ce sujet : « On s'est aperçu, que ce soit à Fayence, à Tourrettes, à Callian ou Montauroux, que nos fosses d'épuration vont toutes dans la rivière qui elle-même va se jeter dans le lac de Saint-Cassien et ce lac approvisionne une partie de l'eau potable de Fréjus ». La commune envisage par ailleurs non sans inquiétude de prendre la responsabilité de contrôle de ces fosses qui en principe lui incombera -comme à toutes les communes- à partir du 31 décembre 2005 : « Si chaque commune doit faire son contrôle d'assainissement, c'est délicat (...). Aujourd'hui chaque commune contrôle un peu... Mais ce n'est pas l'efficacité même ! En 2005 on sera obligé... Il faudrait que ce soit cantonal... »

En fait le problème de l'équipe municipale c'est de satisfaire au mieux les habitants. Mais tous comptes faits, cela coûte cher :

« Il n'y a pas de conflit avec la commune parce que la municipalité s'arrange toujours pour entretenir les chemins, pour la distribution de l'eau... On met des sommes très importantes depuis dix ans sur les réseaux d'eau et d'assainissement. »

Pour l'entretien, la commune s'appuie sur un fonctionnement en régie et « les tarifs ont été calculé au plus près pour nous permettre de faire des investissements quand ils veulent des réseaux (...) Depuis 1996 on met 4

millions de francs par an dans les réseaux d'eau et d'assainissement en moyenne... »

L'objectif était d'équiper les zones U mais aussi les zones NB puisque celles-ci étaient perçues comme des zones d'habitat à part entière. Pour cela la commune s'appuyait sur l'octroi de subventions. La nouvelle donne les oblige maintenant à se limiter à l'équipement des zones U : « nous sommes subventionné à 50% pour ces investissements à condition qu'ils se fassent en zone U. Heureusement, nous avons mis en place des réseaux en NB avant 2000, pour lesquels il y a pu avoir des subventions ». Ce qui montre bien que la légitimité de l'habitat en zone NB était aussi reconnue d'une certaine manière par l'état.

D'ailleurs, à Fayence, les zones NB sont desservies pour l'essentiel, de la même manière que les zones U : Le ramassage scolaire se fait partout, celui des déchets aussi. Il n'y a pas, en ce qui concerne la vie du village, d'exterritorialité des zones NB, elles font partie intégrante du village.

La gestion des risques, et notamment du risque d'incendies, pose cependant un problème car la nouvelle réglementation impose des voies de 4m de large, or le réseau de voies communales est denses mais souvent à 3m : « Il va falloir envisager des protections sur certaines zones, introduire une nouvelle inconstructibilité pour les flancs montants des parties boisées (...) » Mais le travail reste à faire : « ...On ne les a pas encore délimitées, mais c'est surtout d'ouvrir les voies à 4m minimum, ça c'est un autre problème ».

Les finances communales sont donc devenues un souci pour lequel la connaissance de toutes les « filières » et de tous les rouages administratifs est précieuse :

« C'est le gros problème. Nous avons la chance d'avoir un maire qui connaît parfaitement les administrations et qui arrive à décrocher pour la commune le maximum de subventions auxquelles elle peut avoir droit... » En effet, la commune dispose de peu de ressources propres en dehors des taxes foncières et d'habitations et de la TLE : « Du point de vue de la taxe professionnelle, par rapport aux autres communes nous sommes fortement handicapés dans la mesure où nous n'avons pas de zone commerciale et nous n'avons pas de terrain permettant de faire une zone artisanale... Ici, il n'y a pas de production ! »

³³ Entretien du 19 octobre 2004.

³⁴ Nous n'en avons pas eu communication.

8 - Discours des décideurs locaux sur les zones NB et l'habitat diffus

Les élus rencontrés nous ont d'abord expliqué qu'ils préfèrent « rester dans le cadre du POS tant que c'est possible ». La promulgation de la loi SRU a été pour eux un véritable choc, la cristallisation d'une menace qui se levait, remettant en question le « modèle » de village qui s'était jusque-là construit, jour après jour, dans le souci de satisfaire tous et chacun et de limiter les conflits : « la loi SRU ne nous convenait absolument pas » même si « la loi UH a un peu amélioré les choses ». Ce qui nous gêne, nous a expliqué le maire, « c'est la concentration des constructions, c'est-à-dire que avec le règlement actuel du POS on a un COS qui nous convient »³⁵.

De plus la loi SRU a provoqué un mouvement spéculatif et une densification à travers les possibilités nouvelles de découpage de parcelles : « Le particulier, il achète un terrain, il construit sa maison, il garde un minimum de terrain autour de sa maison et fait des studios... Aujourd'hui les certificats d'urbanisme demandés changent de nom plusieurs fois. Le problème posé par la loi SRU était celui des détachements de parcelles successifs pour lesquels il n'était plus nécessaire d'attendre 10 ans : « autant vous dire que les promoteurs et les agents immobiliers ont sauté la dessus. Nous nous sommes retrouvés très vite avec pas mal de terrains à construire. (...) ça devenait invivable ».

Heureusement la loi Urbanisme et Habitat est revenue un peu en arrière en limitant les droits à construire au reliquat des droits d'origine du terrain considéré. C'est ce que nous avons fait pour limiter les divisions de parcelles sur moins de 10ans ». Il s'agit en effet pour l'équipe municipale, non pas d'attirer encore nécessairement de nouveaux habitants mais de satisfaire les habitants actuels ou tout du moins de ne pas provoquer trop de mécontentement et de frustration : « ça nous convenait parfaitement vis-à-vis des familles installées depuis longtemps et quand elles font des divisions de parcelles pour leurs enfants, c'est toujours au-delà de 10 ans (...) ». Il y aurait aussi un autre avantage à la nouvelle formulation législative a un autre avantage : «... ça limite la spéculation ».

En regardant le plan du POS avec les élus :

« C'est assez mité comme plan, avec des zonages différents un peu partout. Et encore, il y a des zones NB qui ont été supprimées, on les a urbanisées ». Toutes les zones qui étaient le long de l'opération (il s'agit de l'extension du schéma d'assainissement) ont été passées en zones U. C'était ça ou la suppression pure et simple ».

Les zones NBa sont passées en zone NA. Ce sont des terrains qui n'appartiennent pas à la commune. La zone NA située au nord appartient à une seule famille.

En ce qui concerne les zones NC, il y a encore quelques agriculteurs mais « c'est quand même en perte de vitesse, le revenu d'une vente de terrain est infiniment supérieur au revenu d'une culture quelle qu'elle soit, mais « l'Agriculture » (la DDAF) est très opposée au changement de zones. Tout ça ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble avec l'accord des parties ». L'équipe municipale souhaitait détacher d'une zone agricole une zone « mitée », mais « l'administration n'a rien voulu savoir. Il y a donc du mitage en zone NC ».

En définitive l'adjoint à l'urbanisme a conclu : « les zones NB resteront comme elles sont. Nous n'allons pas grignoter dans les zones NC ou ND. Il y a des endroits près du village où il est possible de construire et densifier. Nous verrons ce que feront ceux qui nous succéderont, parce que, quand on est élu, on est sur un siège éjectable... Aujourd'hui, dans notre commune, il n'y a plus d'agriculteurs, il n'y a pas d'industries et la seule économie existante c'est le tourisme. Et le tourisme n'est pas synonyme de béton, il faut un bel environnement ». « Et l'agriculteur participe au maintien de l'environnement, il y a encore trop de gens qui n'ont pas compris ».

9 – Relations interinstitutionnelles

L'élaboration du POS, son application et sa révision constituent, notamment à travers l'interprétation des textes juridiques que cela suppose, un exemple intéressant du type de relations pouvant s'établir entre les acteurs concernés. A Fayence la zone NB est, de ce point de vue, un cas d'école. Selon l'avis de l'adjoint chargé du POS³⁶, « le piège fondamental de la zone NB, c'est l'interprétation possible du règlement ». L'interprétation faite à Fayence dès le début a été de définir la zone NB comme, d'une part, ce qui reste quand on a

³⁵ Entretien du 19 octobre 2004.

³⁶ Entretien du 19 octobre 2004.

délimité les zones urbaines équipées où une certaine densité est possible et, d'autre part, les zones protégées au titre de leur valeur agricole (NC) ou des caractéristiques propres qui en font espace naturel d'exception (zone ND). Ce qui reste, c'est un espace un peu fourre-tout ou une certaine liberté est possible c'est-à-dire dans lequel on a pas à respecter les contraintes spécifiques à la construction villageoise, et qui n'a pas non plus à être protégé à un titre particulier : C'est donc une zone où la construction est possible moyennant certaines précautions.

« Dans la première phase d'application du POS, il y a eu en zones NB des constructions de résidences secondaires et principales et des gens ont acheté des terrains en se disant qu'ils construiraient dans 10 ans »³⁷.

Lorsque les administrations, dans les années 1992/93, tentèrent de revenir à une application plus stricte de la réglementation, la commune de Fayence, comme d'autres communes, entama une procédure de révision de son POS. Le débat était déjà celui d'une diminution des zones NB, dont l'interprétation s'était éloignée de son sens initial, pour reclasser un certain nombre de terrains en zones NC ou ND, avec là aussi une interprétation stricte : Ainsi, de constructibles, les parcelles reclassées devenaient inconstructibles. A Fayence le débat fut long et la commune qui avait commencé sa révision en 1995, n'approuva finalement le POS dans sa nouvelle version qu'en 2000.

Les perspectives ouvertes par la nouvelle loi SRU lui semblèrent peut-être plus inquiétantes dans ses conséquences que les inconvénients et problèmes suscités par les changements de la révision. Ainsi la surface des zones NB fut diminuée de 90ha entre le POS initial et le POS révisé pour une superficie totale dans le cadre du POS révisé de presque 458 ha. Par contre les zones UC furent augmentées de 128 ha, les zones NC de 112ha, tandis que les zones ND perdaient 165,7 ha. Le passage des zones NB en zone NC ou ND a été, comme prévu, générateur de tensions de sorte qu'il a fallu incorporer en zones urbaines des terrains qui n'en relevaient pas nécessairement pour maintenir les droits de gens qui avaient acquis des parcelles en zone NB en vue de s'y installer plus tard et qui se trouvaient lésés par le changement de zone. « L'administration mit cependant plus d'un an à approuver le nouveau POS » selon les élus.

³⁷ Des élus

10 - Synthèse des problématiques des zones NB sur la commune

A Fayence, la question de l'habitat diffus ne peut être ramenée purement et simplement à celle des zones NB. Des logements épars se sont glissés aussi un peu dans les autres types de zones, d'une part, lorsque le POS antérieur plus permissif avait cours et, d'autre part, à travers les possibilités offertes par le règlement : Les candidats à la construction ont ainsi parfois trouvé des moyens pour faire valoir un droit de construire en zone NC ou ND. Néanmoins, du point de vue des élus, le principe des zones ND semble avoir été à peu près respecté hormis en ce qui concerne des constructions anciennes et certains secteurs à flanc de coteaux particulièrement bien situés du point de vue de l'habitant. Le mitage de la plaine agricole, quant à lui, a commencé assez tôt et s'est poursuivi notamment de manière cachée par la vente des fermes par les agriculteurs qui pouvaient obtenir le droit de construire pour eux-mêmes sur un autre terrain.

Ces aspects signalés, l'habitat diffus de Fayence, peut être considéré comme une question relevant d'abord du zonage NB. Mais elle doit être mise en relation avec la manière dont les communes voisines l'ont traitée :

- Callian manifeste la volonté d'une reprise en main énergique par un arrêt de l'étalement de l'habitat. Il est probable que cette politique aura pour effet une pression foncière accrue sur les communes voisines ;
- Tourrettes semble avoir été mieux préservée de l'étalement, mais ses difficultés de communication avec Fayence (difficultés très anciennes, semble-t-il) rendent difficile aussi une collaboration en vue de définir une politique concertée.

La commune de Fayence éprouve des difficultés à intervenir directement sur l'offre foncière. Pour réaliser ses propres opérations elle est elle-même tributaire des évolutions de marché car elle ne possède pas de réserves foncières.

De plus les zones NB sont, de fait, actuellement gelées, selon l'adjoint chargé du POS. D'ailleurs, poursuit-il, « elles sont toutes construites » et en plus « nous ne sommes plus subventionnés pour faire des réseaux en zones NB puisqu'en principe, elles devraient être supprimées »... Ce qui soulignerait un des intérêts à passer en PLU...

11 - Commentaire de l'Atlas pour les communes de Fayence, Tourrettes et Callian (Var)

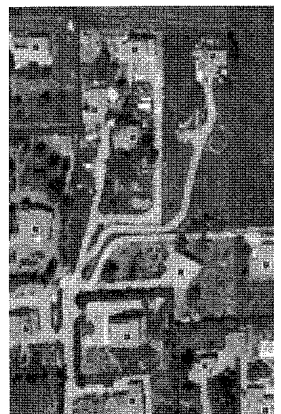
Regard global :

- Imbrication des U, NB, ND
- Des zones ND très petites
- Des NB soit diffuses soit "organisées"
- Des différences de politiques entre Fayence et Callian (?)

Zoom 1 : Le Plan (Fayence)

Intérêt :

- Un gaspillage énorme de l'espace en raison des accès – Système viaire très redondant
- Des sorties multiples sur la voirie départementale (30 sur l'extrait !) : problèmes de sécurité,...
- Des parcelles enclavées non construites
- Du NC totalement enclavé

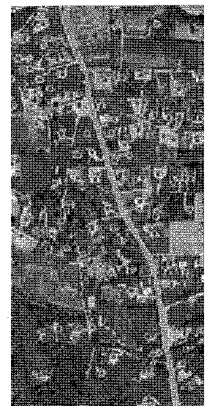


Zoom 2 : Le "Chef-lieu" (Fayence-Tourrette)

Localisation : A cheval sur les deux communes

Intérêt :

- Deux centres de village distincts mais avec une continuité urbaine
- Tourrettes : peu de zones NB
- Du ND sur Tourettes qui ressemble étrangement à du NB



Zoom 3 : Fontanouille – Les Adrets (Tourrette-Callian)

Localisation : A cheval sur les deux communes

Intérêt :

- Une NB sur Callian perdue dans le ND, 2500m², COS = 0.12
- Du ND digne du NB sur Callian, jouxtant un ND de protection stricte sur Tourrettes (sans construction)