



COMPTE-RENDU

Ateliers de concertation du SCoT de Fayence

- Page 2 : Environnement et cadre de vie dans le Pays de Fayence
- Page 14 : La problématique de l'accès au logement et aux équipements dans le Pays de Fayence

5 NOVEMBRE 2014

Environnement et cadre de vie dans le Pays de Fayence

Date : vendredi 24 octobre 2014 (18h30 – 21h30)

Lieu : Montauroux

Participants : 50 personnes

Dans le cadre du projet de SCoT de Fayence porté par la Communauté de Communes Pays de Fayence, trois forums d'ateliers de concertation ont été organisés entre le 24 octobre et le 8 novembre 2014 en soirée et samedi matin. L'objectif était de donner la parole aux habitants et aux riverains sur leur expertise d'usage et les enjeux qu'ils identifient pour alimenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT.

Le premier atelier s'est tenu le vendredi 24 octobre 2014. Il était centré sur l'environnement, le cadre de vie, la prise en compte de la biodiversité et l'exposition aux risques et aux nuisances.

La rencontre s'est articulée en quatre temps :

- introduction de Mr le Président René Ugo ;
- présentation en séance plénière par M. Grandval, du bureau d'études Mosaïque Environnement permettant de rappeler l'objectif du projet et les enjeux en lien avec l'écologie sur le territoire du Pays de Fayence ;
- échanges et propositions concrètes par 4 groupes de travail. Les débats sont animés et encadrés par les agences CITADIA et Mosaïque Environnement ;
- restitution par un rapporteur de chaque groupe et échanges en séance plénière.

ATELIER 1 : THEMATIQUE : BIODIVERSITE – TRAME VERTE ET BLEUE

LES ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER TVB :

- ❶ Préserver et restaurer les milieux ouverts
- ❷ Stopper la fragmentation de la plaine du Pays de Fayence
- ❸ Maintenir voire restaurer des corridors écologiques dans la plaine
- ❹ Renforcer les axes de circulation existants sans en créer de nouveaux

Compte-rendu des échanges :

- Les milieux sont déjà extrêmement fragmentés sur le Pays de Fayence, il faut donc cesser toute nouvelle fragmentation par des voiries ; la solution passe par une optimisation des axes existants et de nouvelles solutions de mobilité pour éviter d'en créer de nouveaux.
- La plaine joue un rôle important notamment pour les oiseaux (hirondelles, vanneaux huppés, cigognes...) et ne doit pas être vue uniquement comme un espace agricole.
- La plaine de Fayence est un des secteurs les plus fragiles car dans la situation actuelle, quelques hectares urbanisés de plus peuvent faire basculer sa situation et la rendre inutile pour la TVB (rôle de corridor). Un travail à la parcelle doit être réalisé dans le cadre du SCoT sur cet espace, en particulier sur les corridors de la Camiole et du Chautard.
- La consommation foncière doit globalement diminuer, mais il est plus judicieux de construire sur la forêt plutôt que sur la plaine.
- La Chambre d'Agriculture a réalisé une Charte permettant la préservation des espaces agricoles dans la plaine, cette Charte devra être reprise dans le SCoT pour pouvoir être déclinée dans les PLU.
- C'est la faiblesse de l'agriculture sur la plaine face à l'urbanisation qui rend cet espace vulnérable.
- Les milieux ouverts répartis sur le territoire (petits espaces au sein du continuum forestier) doivent être la priorité de conservation. Le SCoT doit mettre en évidence qu'il est moins grave de détruire de la forêt que ces espaces ouverts relictuels.
- Les milieux forestiers doivent être gérés, notamment dans le cadre de projets "biomasse" importants, nécessitant une grande demande en bois
L'interface entre la plaine et les villages est importante : sa préservation relève de la TVB mais également de l'enjeu paysager et patrimonial des villages perchés.
- Sur le massif du Tanneron, la problématique est liée au développement d'espèces invasives (eucalyptus et mimosas) qui ne sont pas sans enjeux vis-à-vis du risque incendie.
- Dans le cadre de la trame bleue, un recul permettant la préservation des abords des cours d'eau est nécessaire.

ATELIER 2 : THÉMATIQUE : LE PAYS DE FAYENCE FACE AUX DÉFIS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

Le tour de table a permis de révéler quatre enjeux liés aux défis du changement climatique :

- Optimiser les déplacements internes au Pays de Fayence, par l'usage de modes partagés et de navettes
- Développer l'économie circulaire afin de favoriser l'emploi local, et redonner à l'agriculture/sylviculture la place qu'elle mérite
- Développer les énergies renouvelables dans le respect du cadre de vie et des habitants du Pays de Fayence
- Communiquer et sensibiliser les habitants du Pays de Fayence sur leur impact, par la création d'un agenda 21 à l'échelle intercommunale

Compte-rendu des échanges :

Votre approche sur les causes du réchauffement climatique internes au Pays de Fayence

- **Quels sont les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre...**

Parmi les modes de déplacement ?

À l'unanimité, les participants désignent l'automobile comme principal poste émetteur de gaz à effet de serre, avec notamment la problématique des axes saturés, dû entre autres à la concentration des activités dans la plaine, et au fait que 70 % des emplois se situent en dehors du canton.

Le manque d'offre et de coordination dans les transports partagés est évoqué, avec notamment la capacité assez limitée du parking de covoiturage des Adrets-de-l'Estérel (une cinquantaine de places).

Parmi les usages dans l'habitat et le tertiaire ?

Le chauffage et la qualité de l'isolation sont, d'après le groupe, les postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre, avec peut-être un manque d'information sur les aides pour changer ou améliorer son système de chauffage. L'idée d'un ramassage de déchets verts afin de les utiliser comme chauffage, car le brûlage en plein air est interdit, est proposée.

Le gaspillage dû à l'éclairage est également évoqué, mais en moindre impact. Le problème de la climatisation, causé par des formes urbaines et une architecture peu adaptée au territoire suscite également le consensus chez les participants.

Parmi les activités économiques ?

D'après le groupe, le territoire n'accueillant pas d'industrie, hormis les transports liés aux activités du commerce, les activités économiques ne comptent que peu dans les émissions de gaz à effet de serre internes au Pays de Fayence.

- **L'autonomie énergétique du Pays de Fayence : quels chemins vers sa réalisation ?**

Les énergies renouvelables sont citées comme solution, avec notamment l'usage du petit hydraulique (cité auparavant dans la présentation du bureau d'études Mosaïque Environnement) mais l'éolien ne semble pas faire l'unanimité auprès du groupe. La valorisation des déchets pour produire de l'énergie semble être une solution ayant du potentiel avec la forte activité commerciale du Plan de Fayence. On propose aussi l'incitation fiscale, ou l'obligation pour les entreprises d'optimiser les toitures de leurs locaux afin d'y installer des panneaux solaires.

La réduction des besoins est également une des pistes abordées avec les bâtiments basse consommation (BBC) mais elle sera développée lors de la thématique suivante.

Enfin, il semble important pour l'atelier que l'autonomie énergétique passe par la communication et la sensibilisation des habitants.

- **La réduction de la consommation d'énergie dans l'habitat : les innovations à portée de main**

Les solutions évoquées afin de réduire la demande en énergie sont l'amélioration de l'isolation et de la ventilation naturelle, en promouvant des formes urbaines plus adaptées au climat local.

L'amélioration des systèmes de chauffage ou l'installation de détecteurs pour l'éclairage public (afin qu'il ne s'actionne qu'au moment opportun) sont d'autres pistes également soumises par l'atelier.

D'après le groupe de travail, ces dispositifs devront très certainement passer par des incitations fiscales et des aides auprès des ménages.

- **Les paramètres à définir pour des zones d'activités conçues comme éco responsables**

Les installations devront être indépendantes énergétiquement et éco-construites (utilisation du bois, normes HQE, BBC), en évitant autant que faire se peut le gaspillage dû, entre autres, aux enseignes lumineuses.

Des aménagements paysagers, afin de favoriser la plantation d'arbres et « la nature en ville » devront également être mis en place.

Les transports devront être réfléchis, avec notamment l'aménagement de pistes cyclables et de plans de déplacements d'entreprise.

De plus, il faudra penser à la valorisation des déchets, par des circuits courts, et ainsi permettre une économie circulaire de se développer.

Enfin, la problématique du logement des actifs à proximité des lieux d'emploi est également abordée.

- **Les éco-mobilités en remplacement de l'automobile : les alternatives à mettre en œuvre**

Le co-voiturage, d'une part, avec la création d'un site Internet géré par la communauté de communes, et un système de navettes électriques interne au Pays de Fayence (type petit bus urbain) d'autre part, semblent être les solutions les plus adaptées aux problèmes de déplacements que connaissent les personnes non véhiculées du canton.

La mise en place d'une location de vélos électriques par la communauté de communes, permettrait également de développer les modes doux, et ce en lien notamment avec le lac de Saint-Cassien et les zones touristiques (cyclotourisme).

L'incitation à l'adoption de la voiture électrique a également été soumise au débat, mais l'atelier ne pense pas qu'il s'agisse de la solution qui serait la plus aisément applicable, ni la plus efficace à l'échelle de l'intercommunalité.

- **La réduction du besoin de déplacements des personnes et des marchandises**

Il est ressorti de la discussion qu'il fallait cibler le développement économique sur le canton de Fayence afin de, sinon réduire, mais limiter les déplacements liés à l'emploi.

L'accent devra être mis sur l'économie verte (notamment la sylviculture et le pastoralisme) et l'économie circulaire (valorisation des déchets, re-localisation de l'activité économique).

Il s'agira également de développer le tourisme vert, afin d'éviter que l'apport économique de ce dernier ne nuise à l'environnement du Pays de Fayence. La piste abordée a été notamment de cibler les pays du Nord, curieux et avides de randonnées pédestres et cyclistes.

ATELIER 3 : THEMATIQUE : LA PROTECTION DU CADRE DE VIE DU PAYS DE FAYENCE – MENACES ET OPPORTUNITES

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

- Les déchets : développer le tri sélectif et faire la chasse aux décharges sauvages
- Anticiper la consommation en eau
- Développer des transports électriques et améliorer les transports en place
- Préserver l'environnement visuel des paysages

Compte-rendu des échanges :

Un débat autour de deux axes :

- Votre approche sur les pressions sur l'environnement du Pays de Fayence
- Votre vision sur l'évolution des paysages et des aménités de votre vie quotidienne

- **La qualité de l'air : les sources de dégradation et les pistes pour une protection de la santé**

Il ne s'agit pas d'un problème central pour le Canton mais il reste un problème lié à l'ozone troposphérique dont la cause principale sont les déplacements. Pour y répondre il faut agir sur les transports en commun ou personnels. A été évoqué :

- Développer les véhicules électriques et donc les systèmes de recharge ;
- Il faut également réduire le trajet domicile / travail (40% des habitants du Pays de Fayence travaillent à l'extérieur) ou développer le télétravail. Mais le télétravail passe par l'amélioration de la fibre optique ;
- Il faut développer le co-voiturage et donc les sites : parkings, aires de stockage...
- Créer une ligne de bus électrique Montauroux / Seillans / Bagnols avec des arrêts fréquents et en développant des pôles d'échanges. Il faut que les horaires correspondent aux besoins des citoyens ;
- Il faut développer le transport à la demande : un site internet où on réserve auprès du Conseil Général et le bus s'arrête au point demandé. Il n'y a pas de coût supplémentaire ;
- Certains bus sont vides en fonction de la période de l'année. Mais une personne explique qu'il s'agit d'un marché indépendant ;
- Les bus ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite et trop grands : il est préféré des bus plus petits mais plus fréquents ;

- Installer une télécabine / un téléphérique. Le territoire s'y prête. Mais les prix paraissent trop élevés ;
- Créer un transport en site propre (ex de Cannes) avec une voie réservée à un bus / BHNS ;
- Développer les pistes cyclables car avec des vélos électriques, on pourrait toucher certaines personnes qui ne les utilisaient pas avant. Il est évoqué le système vélib (électrique) car il pourrait être un avantage touristique. Mr le Maire de Bagnols-en-forêt précise qu'on ne peut pas systématiser la création d'une piste cyclable à chaque création de voirie. Il précise enfin que les chemins ruraux sont d'ordre privé et qu'il n'y a aucune obligation d'entretien...
- Développer les trottoirs / voies douces.

Un participant fait également le lien entre l'étalement urbain, exigeant le développement des transports et la pollution liée aux transports.

Un autre participant évoque les nombreux ronds-points de la D562 créant des détours et donc de nombreux bouchons.

- **Les mesures préventives pour modérer les températures dans la construction et la conception des lieux de vie**

L'ensemble des participants s'accorde à dire que le vrai travail se fait sur les constructions anciennes, le neuf devant satisfaire aux normes de construction et profiter des conseils d'architectes constructeurs.

Par contre, une participante demande qu'il y ait plus d'informations quant aux matériaux de construction dans le cadre d'une construction neuve.

Il a également été rapporté la sagesse des anciens qui construisaient dans des endroits beaucoup plus économes en terme d'énergie en favorisant des emplacements moins froids, moins humides ou mieux exposés.

Il a également noté l'importance du réaménagement des espaces verts dans les villages pour apporter de la fraîcheur. Les anciens mettaient des tilleuls devant les maisons : protégeant de la chaleur l'été avec leurs feuilles.

De nombreux participants ont soulevé l'importance de favoriser les matériaux adéquats pour éviter l'imperméabilisation des sols, améliorer l'isolation des maisons et donc favoriser l'économie d'énergie. Les participants ont demandé une exemplarité des respects des matériaux pour la construction des bâtiments publics afin d'encourager les habitants dans leurs prochaines constructions. Un participant a soumis l'idée de la création d'un groupement d'achat, initié par la commune, pour réduire les coûts de ces matériaux écologiques auprès des citoyens.

Il a été également souligné l'importance de maîtriser le développement de la climatisation conséquence, en réalité, de bâtiments mal construits car ne retenant pas assez la chaleur.

Certains participants ont proposé le développement des énergies à base de mini-éoliennes ou de mini-hydrauliques sur le territoire. Mais une participante explique que les mini-hydrauliques

entraînent une altération de la continuité écologique, même s'il existe d'autres systèmes dont le coût est très important. Il y a déjà eu un exemple d'études à Mons sur 5 éoliennes pendant 1 an (avec un mat de mesure) qui s'est conclue par un manque ou un excès de vent mais donc que l'installation n'était pas recommandée.

Un participant évoque la difficulté de l'amortissement des coûts des améliorations dans les maisons anciennes compte tenu de l'espérance de vie de la majorité des habitants.

▪ **L'environnement sonore**

Dans certains sites protégés il y a des contraintes qui pèsent de façon importante sur le coût des constructions.

L'autoroute est en bordure du territoire et donc ne crée pas de nuisance particulière.

La nuisance principale qui fait l'objet de nombreuses plaintes est la nuisance des bruits domestiques : les chiens, les tronçonneuses, les débroussailleuses...

Les participants ont souhaité que le petit aérodrome de Fayence reste inactif. S'il y a un projet de développement lié au golf ou à de l'hôtellerie de luxe, ce serait une véritable source de pollution sonore.

Enfin, les manœuvres militaires, ponctuelles mais très présentes, occasionnent une grande pollution sonore.

▪ **Pollution industrielle et domestique dans le Pays de Fayence**

A été rapporté que :

- La Péjade entraîne des pollutions ;

- Lafarge à Tourrettes est une source de pollution du milieu aquatique inscrite au SAGE ;

- L'activité oléicole (le Moulin) à Seillans entraînerait également des pollutions dans les eaux.

- Il y a de nombreux déchets domestiques en décharges sauvages : des bidons sont entreposés et lorsqu'il pleut, les pollutions s'écoulent vers le lac de Saint-Cassien. Les eaux pluviales ne sont pas bien gérées à ce jour : une participante demande un schéma directeur d'eaux pluviales sur le Pays de Fayence.

- Il n'y a pas de politique de déchet ou de tri sélectif mise en place sur le territoire et les communes sont inégales sur ce sujet mais il faut que chaque citoyen essaye de réduire le déchet à la source. Il a été demandé qu'une conscience individuelle pousse chaque maison à avoir son composteur.

▪ **Qualité des eaux surface, les cours d'eau de ruissellement et les eaux de baignade : les sources de pollutions, les solutions faciles d'atténuation.**

La qualité des eaux de la Siagnole et de la Siagne est très bonne. Mais la Camiole reçoit les eaux de la station d'épuration de Callian / Montauroux qui est obsolète et qui ne sera remise en place qu'en 2016 / 2017. En conséquence, le Biançon connaît des pollutions en terme de nitrates, phosphates et bactéries.

Une participante souligne également une problématique nitrate dans la Camiole liée à des apports agricoles ainsi qu'une problématique de qualité des eaux au niveau de Camandre et du Chautard car en période estivale l'étiage est très sévère.

La fédération départementale des pêcheurs annonce avoir financé une étude programmée début 2015 pour analyser la qualité des eaux du Pays de Fayence. Depuis un an, la fédération est en gestion patrimoniale : sur la Siagnole (site remarquable) on ne peut rien faire mais sur les autres ils envisagent après l'étude de financer la rénovation des filières naturelles (ex : déjà fait dans la Nartuby). La fédération départementale des pêcheurs insiste sur le fait que l'homme ne doit plus intervenir pour remettre du poisson : il faut améliorer le milieu aquatique.

Il a enfin été rapporté que le tour du lac est très pollué, notamment à cause de la pêche de nuit (aujourd'hui interdite) qui multipliait les campings sauvages (certaines personnes restaient sur place pendant 10 / 15 jours).

- **Les ressources naturelles du Pays de Fayence : qualité et quantité d'accès à l'eau potable, accès à une alimentation locale écologique.**

Il n'a pas été évoqué l'existence de circuits courts mais la présence de deux jardins partagés à Callian et Montauroux. Les participants aimeraient que se développe ce type d'action partagée.

Un participant a rapporté l'exemple d'un maraicher bio à Bagnols-en-Forêt qui a malheureusement beaucoup de mal à se développer par manque d'aide ainsi qu'un chevrier à Callian qui rencontre également beaucoup de difficultés notamment à circuler à cause des nombreuses clôtures.

Une participante a exprimé le souhait de sensibiliser les consommateurs à l'augmentation du débit de la Siagnole (19l/s à 91l/s à la rivière) car en termes de prospective il faudra soit trouver d'autres sources soit inciter les habitants à moins consommer. Il faudra peut-être favoriser la mise en place d'un nouveau forage (ex : Seillans).

Un participant explique que l'alimentation en eau, assurée par les sources de la Siagnole, subit le poids de l'étalement urbain ainsi que les 30% de résidences secondaires qui pèsent lourd en termes de consommation pendant l'été (environ 75 000 habitants pendant 2 mois alors qu'il y a 38 000 habitants le reste de l'année).

Le SIVU monte un groupe de travail « canyoning » pour mettre en place un arrêté de réglementation pour la Siagnole au niveau des pratiques de canyoning pour éviter la dégradation des milieux.

ATELIER 4 : THEMATIQUE : LE PAYS DE FAYENCE FACE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

Rapporteur Monsieur Huet – Maire de Montauroux.

1 – le risque d'hyper-urbanisation du Canton de Fayence qui n'est pas préparé à la recevoir. Les ouvrages pluviaux sont inexistant, les accès secours insuffisants, l'imperméabilisation des sols pernicieuse. Le Pays de Fayence a une réceptivité limitée face à l'étalement urbain qui le transforme.

2 – le risque d'incendies de feux de forêt qui demeure vif malgré les aménagements réalisés.

3- le risque de réalisation de forages de gaz de schistes dans l'avenir, notamment à l'horizon du SCoT si l'écroulement de la ressource en énergies carbone traditionnelles incitera l'Etat à libérer l'exploitation des gisements repérés.

4 – les risques tectoniques aléatoires que sont le risque sismicité avec des désordres enregistrés sur le barrage de Saint Cassien.

Compte-rendu des échanges :

A// Les inondations

- l'imperméabilisation des collines – quelles perspectives d'avenir par rapport à la plaine ? La réponse unanime est que l'entretien des cours d'eau est trop faible, et que lors des montées en crue, les dégagements sont médiocres. L'animateur demande quelle est la mémoire du risque dans le Pays de Fayence. Le groupe de travail répond qu'elle est très fragmentaire, notamment l'inondation de plaine de grande ampleur, qui est pourtant déjà survenue.

A ce sujet, l'atelier convient de manière unanime que les épisodes pluviaux sont années après années plus forts, signe tangible d'une évolution climatique. Cependant, les grandes crues sont rares.

Comment réduire l'exposition au risque inondation demain ?

Il est avancé dans un premier temps que des mesures compensatoires doivent être inscrites dans tous les PLU. Ainsi

- envisager de rendre définitivement inconstructibles les zones de risques, comme l'a fait le PLU de Callian,

- conserver les restanques existantes

- imposer que les murs de soutènement comportent des barbacanes de rejet et soient conçus de manière réfléchie pour limiter le ruissellement.

Il est également rapporté que le Riou Blanc et le Biançon et la pollution des routes ont tous comme exutoire le lac de Saint Cassien. Or celui-ci est aussi un réservoir d'eau potable pour la Côte d'Azur.

En synthèse, le groupe reconnaît le déficit de mémoire et de connaissance face au risque inondation.

B// Les Incendies de Feux de Forêt

A l'inverse des inondations, le groupe de travail assure qu'il existe une vraie mémoire du feu dans le Pays de Fayence (grand incendie de 1990 par exemple)

Depuis, on assiste à une nette amélioration de la sécurité mais le risque incendie reste un vrai enjeu – un vrai risque (notamment le traitement des déchets verts). Des participants évoquent ouvertement la situation de stress ressentie dans certains quartiers lors des jours sensibles (grand vent en sécheresse prolongée).

Le pastoralisme est une solution pour réduire l'exposition au risque. Mais presque tous les éleveurs en activité ont une moyenne de 50 ans, qui va réduire l'enmaquisement demain ? Quelle filiation pour le devenir de l'agriculture. Il est évoqué les exemples alpins en Région PACA où l'on recherche la mémoire des paysages avec la lecture haute définition des photographies aériennes des années 50. Où étaient les vignobles, les olivaias, les grands parcours, les tracés naturels des cours d'eau.....

C// Les risques de mouvement de terrain

Le risque mouvement de terrain est multiple dans le Canton : les glissements de terrain, les gouffres, les avens -

Il est évoqué la survenue d'un sinistre à Callian avec l'affaissement d'une maison à partir d'Infiltrations d'eau.

Le groupe de travail est interrogé sur l'existence connue de coulées de boue liées à l'imperméabilisation excessive des sols ? Aucun sinistre n'est connu, mais la destruction des restanques avec remplacement par des murs de soutènement fragilise la stabilité des ensembles collinaires.

D// Le risque sismicité

Le Pays a connu un tremblement de terre sans incidence en 2013. La question se pose de savoir si les normes parasismiques sont bien respectées dans la construction neuve, et surtout l'état de résistance des constructions anciennes à ce type d'évènement. Les nouveaux acquéreurs sont-ils informés de cette éventualité ? Il est également constaté qu'aucun test grandeur nature sur une alerte sismicité n'a jamais été réalisé auprès de publics sensibles comme les scolaires par exemple.

E// Le risque industriel dans le Pays de Fayence

- le débat porte sur la coexistence fréquente d'habitations à proximité de petites unités artisanales émettrices de nuisances et parfois de risques mineurs. Il n'existe pas de situation de conflits à ce sujet. Les participants rejettent d'ailleurs l'idée de zone industrielle dans le Pays de Fayence souhaitant limiter l'échelle des sites d'activités économiques réservés (exclusion nécessaire de l'habitat et surtout de l'urbanisme commercial) au niveau de la zone artisanale dédiée, conçue pour accueillir de petites unités de production et d'artisanat.

Concernant le devenir des Installations Classées agricoles liées à l'élevage, le groupe de travail n'a pas de position arrêtée sur ce point.

Enfin, concernant la rupture de barrage : seul un petit quartier est exposé dans le Pays aux Esterets du Lac. C'est une problématique faible.

Toutefois, sur proposition d'un participant, l'atelier convient d'ajouter le risque "gaz de schiste" à l'inventaire des risques industriels potentiel. Pour lui, le permis de Brignoles pour exploration du gaz de schiste représente un des dangers (risques environnementaux) les plus élevés sur le territoire du SCoT.

La problématique de l'accès au logement et aux équipements dans le Pays de Fayence

Date : Samedi 25 octobre 2014 (9h00 – 13h00)

Lieu : Bagnols-en-Forêt

Participants : 40 personnes

Le deuxième atelier s'est tenu le samedi 25 octobre 2014. Il était centré sur l'habitat et les équipements.

La rencontre s'est articulée en quatre temps :

- introduction de M. le Président René Ugo ;
- présentation en séance plénière par M. Bertrand, du bureau d'études CITADIA, permettant de rappeler l'objectif du projet et les enjeux en lien avec l'habitat et les équipements sur le territoire du Pays de Fayence ;
- échanges et propositions concrètes par 3 groupes de travail. Les débats animés et encadrés par le bureau d'études CITADIA ;
- restitution par un rapporteur de chaque groupe et échanges en séance plénière.

ATELIER 1 : THÉMATIQUE : CONCEVOIR LES NOUVELLES FORMES D'HABITAT DANS LE PAYS DE FAYENCE

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

Rapporteuse – Madame ROBBE - Adjointe à l'urbanisme de Saint-Paul-en-Forêt

1 – repenser les quartiers de demain à partir du vivre ensemble : co-conception des lieux de vie, majoration des espaces dédiés à la vie collective,

2 – mobiliser le parc d'habitat vacant pour retrouver une offre d'habitat accessible. La création d'un fond social intercommunal pour aider à la réhabilitation est souhaitée (permettant notamment l'accès aux prêts)

3 – réhabiliter les centres-anciens

4- doter les villages d'une offre de transport facile, et d'infrastructures de stationnement adéquates.

Compte-rendu des échanges :

A/ les modes de vie actuels de l'urbanisme hérité.

A1 – l'attractivité de l'habitat ancien dans les villages

Pour les 1100 logements vacants dans le Canton, les propriétaires ne sont pas incités à les remettre en état.

L'animateur demande si les vieux villages forment nécessairement l'habitat accessible pour les ménages les plus modestes du Pays de Fayence?

L'adjoint à l'urbanisme de Montauroux dresse le bilan des logiques de la réhabilitation individuelle et diffuse. Ces résultats sont insuffisants, les Collectivités doivent réécrire des plans d'intervention sur la réhabilitation par îlot et sur des échéances plus longues avec des suivis (obligations ?) de résultat à soumettre à l'opérateur délégué. Sont évoquées dans ce cadre les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Le groupe de travail développe la question de l'attractivité de l'habitat ancien dans le Canton. Il est souvent pénalisant – problème d'accessibilité (et notamment accessibilité Personne à Mobilité Réduite ajoute une représentante), problème d'isolation chaud/froid, promiscuité, isolation phonique, lumière. Le groupe de travail convient qu'il faudra parfois dédensifier certains vieux îlots bâtis pour redonner de la lumière. Les pistes vers de l'accueil en lit chaud pour l'hébergement touristique permanent sont également approuvées.

Mais il est constaté le désengagement total de l'Etat dans l'aide aux communes pour la réhabilitation.

Les innovations en matière coopérative immobilière sont des solutions plausibles et socialement intéressantes pour la redynamisation des centres villages.

Deux autres prérequis pour le regain d'attractivité sont également mentionnés, et ils sont indispensables pour le groupe de travail :

- proposer une offre de stationnement plus large, à l'exemple de ce qu'a accompli Bagnols en Forêt
- raccorder les villages à un réseau intense de transport en commun pour leur réattribuer de l'accessibilité et de la facilité. A l'exemple de la navette du lac prévue pour cet été, les participants s'accordent sur l'intérêt d'une "*Fayencinne*", petite navette électrique peu bruyante qui parcourrait en boucle les balcons du Plan de Fayence.

A2 / les formes urbaines groupées et les lotissements

Le quartier des Esterets du Lac est une des formes les plus emblématiques du Pays de Fayence en matière d'habitat groupé, et de quartier replié sur lui.

Dans ces formes urbaines des années 70 à 2000, le groupe de travail juge les espaces sociaux disponibles trop peu nombreux, faiblement fédérateur. .

Les demandes de construction de Senioriales – résidences privées pour personnes âgées sont considérées comme un modèle d'exclusion par le haut, une rupture inédite du vivre ensemble.

S'approprier un espace – c'est d'abord s'identifier à un lieu. Reconstruire une communauté. "L'esprit village, c'est ce que les gens veulent".

Les idées du groupe de travail se développent– des éco-villages, des éco-quartiers. Des quartiers sans voiture, piétonnisés, calmes....

A3 / l'habitat individuel pur – forme urbaine idéale

L'habitat individuel reste l'habitat privilégié, le plus demandé par les jeunes ménages. Le rêve actuel est la maison individuelle – la piscine – la voiture.

Mais les coûts de l'accession sont si forts que le repli sur l'habitat groupé est imposé.

L'habitat individuel – c'est d'abord un immobilier cher. Il n'est plus disponible pour les jeunes du Pays de Fayence, la compétition est si forte avec la pression des résidences secondaires, et la renommée internationale du Pays de Fayence qui attire en nombre les ménages à fort pouvoir d'achat d'Europe du Nord (Belgique, Pays Bas, Royaume Uni...).

B - Les nouveaux quartiers du Pays de Fayence

Les nouveaux quartiers du Pays de Fayence, c'est d'abord des conditions du cadre de vie : avec de la performance dans l'habitat (énergie, lutte contre le bruit....). Concernant les matériaux innovants : le groupe de travail est étonné que le risque incendies de feux de forêt interdise les constructions en bois, et oblige leur revêtement par enduit !

Où réaliser ces nouveaux quartiers demande l'animateur ?

On n'a jamais construit dans la Plaine car il y faisait froid répond le groupe de travail. Mais aujourd'hui il faut revoir l'aménagement du Plan de Fayence. Elle est laide, elle doit être refaite, réaménagée, repensée. Des nouveaux quartiers peuvent être conçus collectivement à l'horizon du SCoT.

Quelle seraient alors les conditions du renouvellement urbain du Plan de Fayence ?

- * des pistes cyclables, des modes doux en priorité plutôt que de l'automobile partout,
- * des mobilités électriques, sans bruit, sans carbone
- * une mixité de fonctions serait obligatoire pour en finir avec les zones commerciales mono-fonctionnelles.
- * une mixité sociale à imposer, pouvant aller sur les opérations les plus emblématiques jusqu'à 50% du parc d'habitat à réaliser

Une Commission Logement social serait à créer sur le Pays de Fayence (comment les résidents vivent leur logement, comment partagent-ils leurs locaux communs). Elle viserait à garantir la qualité du parc d'habitat public, d'être à l'écoute de la population résidente. Elle permettrait de fédérer les projets de logement public et de travailler sur leur composition (typologie du parc, attentes en matière d'équipement, d'accessibilité...).

ATELIER 2 : THÉMATIQUE : L'HABITAT DANS LA COMPÉTITION FONCIÈRE DU PAYS DE FAYENCE

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

- La dualité emploi / logement : une vraie complémentarité ;
- Favoriser la diversité économique (économie verte) pour encourager la création d'emploi sur le territoire. Valoriser le territoire pour développer l'attractivité économique du territoire ;
- L'intégration de l'habitat dans le territoire : proche du village, ou ? Prioriser l'existant et la rénovation ;
- Dynamiser l'accès au logement pour les jeunes ménages et les non propriétaires.

Compte-rendu des échanges :

Un débat autour de trois axes :

- Votre perception actuelle du contexte immobilier dans le Pays de Fayence ;
- Les conditions pour réaliser du logement accessible dans le Pays de Fayence ;
- Le logement social en milieu rural.

▪ Les raisons du prix élevé de l'immobilier dans le Pays de Fayence.

Il est avant tout évoqué un constat du marché : l'offre rare confrontée à la demande. A ce constat s'ajoute celui de l'envie de spéculation, respectable, mais incitant chacun à toujours vendre un peu plus cher.

En ce moment, par ex, sur Callian ou d'autres communes, les prix sont beaucoup trop élevés et ils devront baisser. En n'arrivant pas à vendre un bien, le prix d'un bien baisse forcément.

Une personne évoque la responsabilité politique précisant qu'ils n'ont pas su préserver certains terrains de la spéculation en laissant faire le marché.

Un participant évoque qu'à son arrivée sur le territoire, en 1996, un terrain de 5000m² à Callian était à 50 000€. 10 ans plus tard : 200 000€ (x4).

Les banques prêtent à des taux très bas mais demandent des apports d'environ 20%, ce qui n'était pas le cas avant la crise. Cette situation pèse sur les primo-accédants : notamment leur typologie.

Mr le Maire de Bagnols-en-Forêt rapporte l'évolution locale depuis les années 60 – 70 et l'attractivité du territoire engendrant la rareté et donc le prix. Par ailleurs l'Etat incite dans les PLU à ce que les zones Nb deviennent des zones N perdant ainsi de l'attractivité pour les propriétaires : l'interdiction de construire pèse sur le prix des terrains qui le sont. 7% des habitants de Bagnols-en-forêt y habitent depuis 20 ans : ce turn-over joue sur la montée des prix (spéculation). Pour une collectivité : besoin de valeur locative élevée pour avoir des rentrées fiscales confortables. C'est le cas pour les communes du Pays de Fayence.

Concernant Mons, il semblerait que les prix soient importants et que la différence serait de trouver des zones plus grandes (1 ha) qu'ailleurs. Mais l'accès au bien reste équivalent. La recherche de tranquillité, la qualité de vie, malgré un accès plus difficile, l'attractivité reste forte.

Depuis les 30 Glorieuses, la nature du logement a énormément changé. Aujourd'hui il est devenu le château en Espagne de chacun. C'est la civilisation Barbecue de Jean Viard : les gens sont venus ici pour avoir leur espace privé, leur barbecue personnel... et intervenir sur ce point et changer la vision du logement dans l'esprit des gens sera difficile : ils ne veulent plus de densification. Toute mesure que l'on prend, si on va à l'encontre de la volonté des habitants est vouée à l'échec.

Aujourd'hui, le territoire du Pays de Fayence croise le problème de l'installation des jeunes, des actifs. Il faut être attentif à la segmentation (la tache urbaine avec 1300 hab / 20 000 hab), à la densification de la tache urbaine et l'ensemble de l'espace rural avec deux bandes : la bande sud à Bagnols-en-Forêt / St Paul-en-Forêt (territoire rétro-littoral) et une zone nord : Mons, nord de Seillans et de Callian. L'attractivité du territoire pour les jeunes actifs dépend donc aussi de leur possibilité à s'installer.

Il y a 2 typologies de vendeurs : celle des parents avec des enfants vivant très loin et qui vendent la maison une fois les parents décédés et celle de la population « souche » qui habite ici avec leurs enfants sur place (moins de 30 ans). Le turn-over des habitants montre également qu'il y a une instabilité relative et ciblée désignant des habitants en recherche d'autre chose ou d'un idéal de la vie à la campagne erroné.

▪ L'emploi

Il n'y a pas d'emploi à Bagnols-en-Forêt et très peu dans le pays de Fayence. Il est donc attractif surtout pour les personnes âgées. Avec des déplacements saturés, les populations jeunes préfèrent favoriser d'autres options. Il serait utile d'installer des lotissements communaux pour maintenir une population dans le Pays de Fayence. La population âgée augmente et la population jeune baisse. Par ex sur St-Paul : le projet Grim => il devrait y avoir une rétrocession d'une partie du domaine pour créer des lotissements ou un éco-quartier. De nombreux bâtiments communaux vides pourraient être également réhabilités.

Un participant rappelle des informations chiffrées : sur les 0- 14 ans idem à la France. Déficit de 4 points sur le var pour les 15 / 25 ans : ce sont bien les jeunes actifs qui quittent le Pays de Fayence. L'emploi et le logement sont bien liés. Il y a une surreprésentation des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et une sousreprésentation des ouvriers et des employés : c'est une vraie problématique de mixité socioprofessionnelle dénonçant l'attractivité du Pays de Fayence.

A-t-on la capacité de développer l'économie verte ? L'ESS ? Ou il y a un vrai potentiel de développement économique et donc de logement. Mais où trouver les investissements et attirer les investisseurs ? La population est très rétive au développement de peur de perdre la qualité de vie campagnarde.

Il est urgent de réaliser des logements aidés et accessibles pour que des jeunes actifs s'installent. L'enjeu est également important vis-à-vis de la nouvelle forme de la famille : les parents séparés ne peuvent plus accéder au logement... C'est pour ces raisons que des personnes achètent des maisons insalubres pour les réhabiliter et les revendre uniquement à des personnes locales (initiative locale). Soit en logement locatif, soit en achat : l'accession au logement est très complexe pour cette

nouvelle structure familiale et l'offre de logement ne répond pas à cette situation. C'est une situation également compliquée pour les personnes qui perdent leur emploi mais des solutions existent : ex. louer la maison en saisonnier pour, parfois, gagner le salaire annuel de certains.

La rénovation des logements apparait comme un enjeu important. Dans les villages il y a une partie de vacance : 6% environ du parc. C'est moins cher de réhabiliter que de construire du neuf. Nous pourrions mettre en place un système de bonus / malus pour inciter les personnes à rénover.

Comme le disaient les anciens, il faudra prêter attention à la localisation des constructions : il ne faut pas continuer à s'étendre dans le Plan de Fayence car plus froid => chauffages plus importants => plus cher. Il faut revenir sur les coteaux et les parties nord. Pourtant c'est dans la Plaine de Fayence que se trouve l'économie.

La tâche urbaine sous densifiée doit être densifiée. Elle peut demain porter 30 000 habitants et certains programmes pour les jeunes. Les zones AU : il y en a deux à Callian d'où la réflexion engagée sur le secteur Touos d'où le travail sur trois scénarios.

L'identité des villages est menacée par le système urbain et par la tâche urbaine aujourd'hui à densifier... Il faut essayer de préserver ces identités ! Mais pourtant, c'est une vraie nécessité de développer les formes urbaines : il faut le faire en harmonie avec l'existant et faire un zonage précis en préservant les spécificités du paysage. Mais le risque de dérive est présent : il faut être vigilant.

Le logement social autour des zones commerciales doit être maîtrisé pour ne pas créer ou attirer des problèmes (des zones) : il faut aérer et répartir les logements sociaux pour éviter toute dérive de quartier. Un participant explique que des petits bâtiments de 3 étages et quelques appartements pourrait être un format intéressant. Un autre participant dit qu'il faut être entouré d'architectes-urbanistes pour obtenir les meilleurs conseils.

Développer des espaces culturels pourrait également attirer de nouvelles populations.

La démographie rythme l'évolution urbaine et elle a échappé aux politiques au profit du marché. Il faut maîtriser la croissance démographique et anticiper la croissance à venir. Un autre participant explique qu'il y a deux temps : un retard accusé aujourd'hui pour recaler la situation et en second temps anticiper. A DATAR le travail des équipements structurants se fait à 100 ans environ...

Le SCoT qui aura un effet sur les PLU : la concentration énorme d'infrastructures commerciales sur la D 562 sur de nombreuses communes qui ont intérêt à ce que les structures restent sur le territoire et les populations qui viendront, à moindre revenus, ont intérêt à avoir ces structures mais aussi des logements plus accessibles. On souffre du manque de GOSPLAN.

Devenons-nous mettre en place une fiscalité intercommunale ? Harmonisation des taxes et des valeurs. L'intercommunalité sera certainement cohérente lorsque les PLUi seront mis en place...

Il est enfin pointé que l'ensemble des habitants qui ne sont pas présents aux actions de concertation feront opposition en présentant des critiques au dernier moment faisant souvent ralentir le processus pour ne pas avoir pu anticiper les points relevés.

L'équipement du territoire en matière d'Internet est une donnée motivante pour l'installation des jeunes ménages.

- **Gens du voyage :**

La loi n'oblige pas aux communes de mettre en place une structure d'accueil (pas assez d'habitants). Il faut cependant créer des structures pour éviter qu'ils viennent de façon parasitaire. Les lieux d'accueil dans le Var sont rares. Ce n'est pas au niveau de l'intercommunalité de décider mais il faut le décider sur un territoire plus large. Un participant explique qu'il s'agit d'une « patate chaude » que le politique se transmet de service en service et ne rien avoir en place pour les accueillir n'est pas humain.

ATELIER 3 : THÉMATIQUE : LE PAYS DE FAYENCE ET SON OFFRE DE SERVICE

LES 4 ENJEUX RETENUS LORS DE L'ATELIER

De ces constats, les participants ont extraits quatre enjeux prioritaires pour l'offre de service du Pays de Fayence :

- la création d'un lycée général et agricole ;
- la création d'une base de loisirs complète, développée en parallèle de la base d'aviron ;
- la création d'un véritable service d'urgences sur le canton, par l'implantation d'un centre médicalisé ;
- le développement du haut débit et du très haut débit, filaire et GSM sur l'ensemble du canton.

Compte-rendu des échanges

Le Pays de Fayence : un territoire bien équipé ?

▪ L'accueil de la petite enfance dans le Pays de Fayence : quels moyens ? Quels besoins ?

Il semble pour les participants que l'accueil de la petite enfance fait défaut dans le Canton. En effet, des fermetures récentes, et une offre peu adaptée font que les listes d'attente sont conséquentes.

Une mère de famille signale que faire garder ses enfants par une assistante maternelle coûte aux alentours de 800 € par mois, ce qui pèse beaucoup dans le budget familial.

La solution des micro-crèches est évoquée, mais un bémol sur l'accompagnement de ces petites structures par les collectivités est souligné.

La solution la plus appropriée serait, d'après le groupe de travail, une crèche intercommunale située sur l'axe de communication principal du Pays de Fayence (RD562), afin de desservir le maximum d'actifs travaillant en dehors du canton et utilisant fortement cette route.

▪ L'accès aux équipements scolaires : le fonctionnement de la carte scolaire, l'adaptation du réseau de transport scolaire, les attentes en matière d'équipements scolaires nouveaux

À l'unanimité, le manque d'un lycée se fait ressentir sur le canton. Les élèves ont en moyenne une heure de trajet à effectuer pour se rendre à leur établissement. Le souhait de voir des formations à la fois générales et agricoles est également plébiscité.

De plus, la sécurité des arrêts scolaires est mise en cause, ceux-ci ne disposant pas, parfois, d'abris, de trottoirs ou de passages cloutés à proximité.

Enfin, il existe une problématique sur la commune de Montauroux où les enfants des Estérets se rendent à l'école dans la plaine, saturant ainsi l'équipement, et les enfants de la plaine devant ainsi monter au village. La création d'une école aux Estérets du lac est donc souhaitée par les habitants.

▪ L'accès aux équipements culturels : les points forts de l'offre culturelle, les équipements attendus par le milieu associatif

L'offre culturelle du Pays de Fayence est très dynamique et très présente. De ce foisonnement d'activités naît cependant un manque de coordination dans les dates sur le canton, et cause parfois des moments de chevauchements d'événements et des moments de creux.

Le maintien du cinéma de Montauroux est un des enjeux importants amenés par les participants de l'atelier.

Enfin, il est souhaité de voir une déconcentration de l'offre grâce au numérique (projection de pièces, de films en direct dans plusieurs communes), ou à l'acquisition de matériel permettant des activités culturelles ambulantes. Il paraît important pour le groupe d'associer encore plus les jeunes aux activités culturelles du canton.

Le problème de la taille trop restreinte des salles pour la danse a également été soulevé.

- **L'accès aux équipements sportifs : les besoins ressentis pour des grands équipements à réaliser**

Il semblerait opportun pour le Pays de Fayence de développer une base de loisirs permettant d'offrir une offre complète (loisirs, sports...) et de créer de l'emploi avec le recrutement notamment d'animateurs. Cette infrastructure risquant de drainer une importante population, il faudrait que les transports soient réfléchis en amont (accès, navettes, pistes cyclables...).

La base d'aviron du lac de Saint-Cassien, de renommée internationale, manque cruellement d'infrastructures dignes de son importance. Le projet de la développer devrait être également engagé par l'intercommunalité afin de créer notamment une structure hôtelière pour accueillir les équipes de haut niveau qui viennent s'y entraîner.

- **L'accès au tri ménager et aux plateformes de recyclage**

Le groupe regrette que le ramassage des déchets triés ne soit pas mis en place quand le ramassage du tout-venant existe pourtant.

Le besoin d'une optimisation de l'emplacement des collecteurs, si le ramassage n'est pas mis en place, est crucial et urgent pour des habitants vivant dans des zones moins desservies du canton et devant couvrir une certaine distance pour déposer leurs déchets triés.

Une sensibilisation des commerçants au tri a été évoquée, car, aux dires des participants, de nombreux commerces n'appliquent pas les règles du tri sélectif et vident leur tout venant dans des bacs qui ne sont pas prévus à cet effet.

Les habitants du Pays de Fayence et l'offre de santé

- **L'état actuel de l'offre de soins publique et privée : une offre adaptée ? Des expérimentations à reconduire ?**

Les participants n'ont pas d'exemples d'expérimentations qui ont eu lieu sur le canton, et qui auraient pu être reconduites.

Mais, même s'ils reconnaissent ne pas habiter dans un désert médical, un centre médicalisé, regroupant plusieurs médecins et assurant un système d'urgences, y compris la nuit, répondraient aux attentes de nombreux habitants.

- **La conservation de l'autonomie des personnes âgées : l'adéquation des moyens d'accueil, les pistes alternatives à l'hébergement spécialisé**

Il est nécessaire pour les participants de développer et maintenir une accessibilité pour les personnes âgées (système de navettes, trottoirs adaptés, sécurisation des cheminements piétons...).

Un EHPAD et un accueil de jour semblent également des structures qui combleraient les besoins de la population vieillissante du Pays de Fayence.

Les services publics et marchands comme condition du ménagement du territoire

- **L'appareil commercial est-il suffisant pour éviter les longs déplacements vers les territoires voisins ?**

L'appareil commercial situé sur le Plan de Fayence est suffisant pour ne pas devoir se déplacer dans les territoires voisins.

Il y a cependant un souhait de voir les zones commerciales changer de type de développement, et ainsi de regrouper les activités afin que tous les commerces soient accessibles à pied. En effet, l'organisation actuelle est sous forme de cordon et oblige les clients à prendre leur voiture pour le moindre déplacement au sein de la zone commerciale.

Enfin, une personne émet un doute quant à la viabilité des commerces de centre-ville qui ne dispose pas de la clientèle nécessaire pour pouvoir avoir une activité pérenne.

- **Comment préserver l'accès à chaque point du territoire aux services de base ?**

Les participants ne pensent pas qu'il est de leur ressort ou de celui de la communauté de communes de maintenir ou non les services de proximité. Il n'y a donc pas de solutions proposées.

- **La sécurité publique est-elle adaptée aux besoins ressentis par la population ?**

Le fait que le soir, les appels à la gendarmerie soient retransmis à Toulon ne rassure pas les habitants, et l'efficacité de cette démarche leur semble peu probante. Il leur semble donc nécessaire que la gendarmerie du Pays de Fayence dispose d'effectifs et de moyens supplémentaires.

L'idée de créer une police intercommunale intéresse les participants. Le rayon d'action privilégié serait principalement la plaine, secteur actuellement délaissé.

- **La connexion du Pays de Fayence aux Nouvelles Technologies de l'Information (NTI)**

L'état de la desserte très haut débit sur le Pays de Fayence est très peu satisfaisante tant pour les entreprises que pour les particuliers.

Les participants sont conscients de l'importance de la connexion de leur canton aux NTI afin que leur territoire reste attractif.

À ce titre de nombreux endroits restent sans connexion Internet (filaire ou GSM). Il semblerait plus opportun de développer un accès correct à l'ADSL2+ ou au VDSL à tout le territoire, plutôt que de cibler les parcs d'activités avec la fibre optique. La solution optimale serait, d'après les participants, le développement de front de ces deux réseaux.

Pour quelques participants, il faudrait obliger, lors des programmes immobiliers, l'installation d'un réseau capable de supporter les meilleurs débits sur la boucle cuivre.