S chéma de CO hérence T erritoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus I Saint-Raphaël I Puget-sur-Argens I Les Adrets-de-l'Estérel I Roquebrune-sur-Argens

RAPPORT DE PRESENTATION

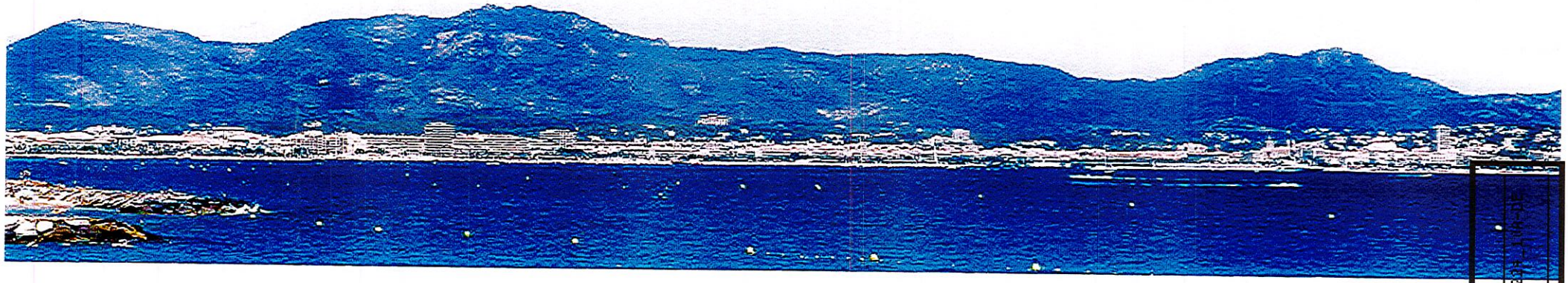
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 24 février 2017 arrêtant Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée

cavem

Schéma de COhérence Territoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus I Saint-Raphaël I Puget-sur-Argens I Les Adrets-de-l'Estérel I Roquebrune-sur-Argen



RAPPORT DE PRÉSENTATION /TOME 1

Diagnostic et État initial

AR PREFECTURE
00035319-20170224-C_20170224-1-04-DE
Reçu le 03/03/2017

cavem

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule 7

I. Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale 9

1. Le SCoT, un document organisateur du développement intercommunal 11

2. Le SCoT, un document concret et intégrateur 12

3. Historique de l'élaboration du SCoT de la CAVEM 14

II. Contenu d'un SCOT 15

III. Articulation du SCoT avec les autres Plans et Programmes. 16

1. La compatibilité 17

2. La prise en compte 30

Chapitre 2 : Diagnostic 33

I. Habitat et Social 34

1. Démographie 35

2. Habitat 51

II. Équipements 95

1. Les équipements 95

2. Les équipements de superstructures 98

III. Économie 113

1. L'emploi et la population active : une concentration sur le cœur d'agglomération 113

2. L'activité économique en question 120

3. Le tissu d'activité : porteur de développement ? 134

IV. Transport et déplacements 143

1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités 143

2. Un réseau favorable à la voiture particulière 148

Chapitre 3 : État Initial de l'Environnement 161

I. État Initial du paysage 162

1. Les grands ensembles paysagers sur l'aire du SCoT Var Est 162

2. Le patrimoine paysager et bâti remarquable et identitaire ... 175

3. Perceptions et points de vue 188

4. Évolution des paysages et dynamiques urbaines 192

5. La qualité des entrées de ville 198

6. Synthèse des enjeux du paysage 205

II. État initial des milieux naturels et de la biodiversité 207

1. Outils de connaissance et de protection des milieux naturels 207

2. La trame verte et bleue et les continuités écologiques sur le territoire de la CAVEM 223

3. Synthèse des enjeux de biodiversité 243

III. État initial des ressources naturelles et des pressions sur l'environnement 247

1. L'eau : ressource, gestion de l'eau potable et systèmes d'assainissement 247

2. La gestion de l'énergie 256

3. La vulnérabilité face au changement climatique 265

4. La qualité de l'air 270

5. Les nuisances sonores liées aux voies bruyantes 272

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

6. Les ressources du sol et du sous-sol 274
7. La pollution du sol 277
8. Synthèse des enjeux liés aux ressources naturelles et pressions 280
IV. État initial des risques naturels et technologiques 282
1. Le PPR, un document cadre en matière de gestion des risques 282
2. Le risque incendie 282
3. Les risques inondations 287
4. L'érosion du littoral 297
5. Le risque mouvement de terrain 298
6. Le risque sismique 300
7. Les risques industriels ICPE : industries soumises à SEVESO 302
8. Transport de matières dangereuses 304
V. Évaluation de la consommation foncière entre 2003 et 2013 . 307
VI. Les modalités d'application de la loi « littoral » 311
1. La loi « littoral » 311
2. Le conservatoire du littoral 322
3. La traduction cartographique de la loi « littoral » dans le Var 324
Chapitre 4 : Synthèse 327
Les enjeux du territoire en trois objectifs 329

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Equipe du SCoT :
Georges GINESTA, Président de la CAVEM,
Sébastien PERRIN, Vice-président de la CAVEM en charge du SCoT,
Roland BERTORA Vice-Président de la CAVEM en charge des Finances et du Développement Economique

Assistance à Maitrise d'Ouvrage :
Citadia Conseil
Even Conseil
Aire Publique
AUDAT

Contact CAVEM :
Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée
624 Chemin Aurélien - 83700 Saint-Raphaël
Tél : 04 94 19 31 00 - Fax : 04 94 19 31 10
contact@cavem.fr

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Chapitre 1 : Préambule

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

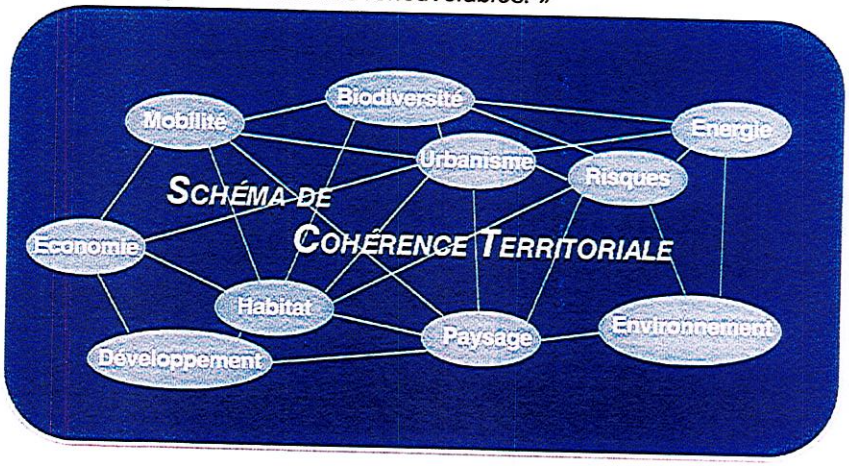
I. Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale

C'est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale qui permet de mettre en cohérence, dans une perspective de développement durable, les politiques sectorielles d'un bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipements commerciaux et de préservation de l'environnement à l'horizon 10-15 ans.

Comme les autres documents d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale s'inscrivent dans les principes définis par les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme. Article L101-2

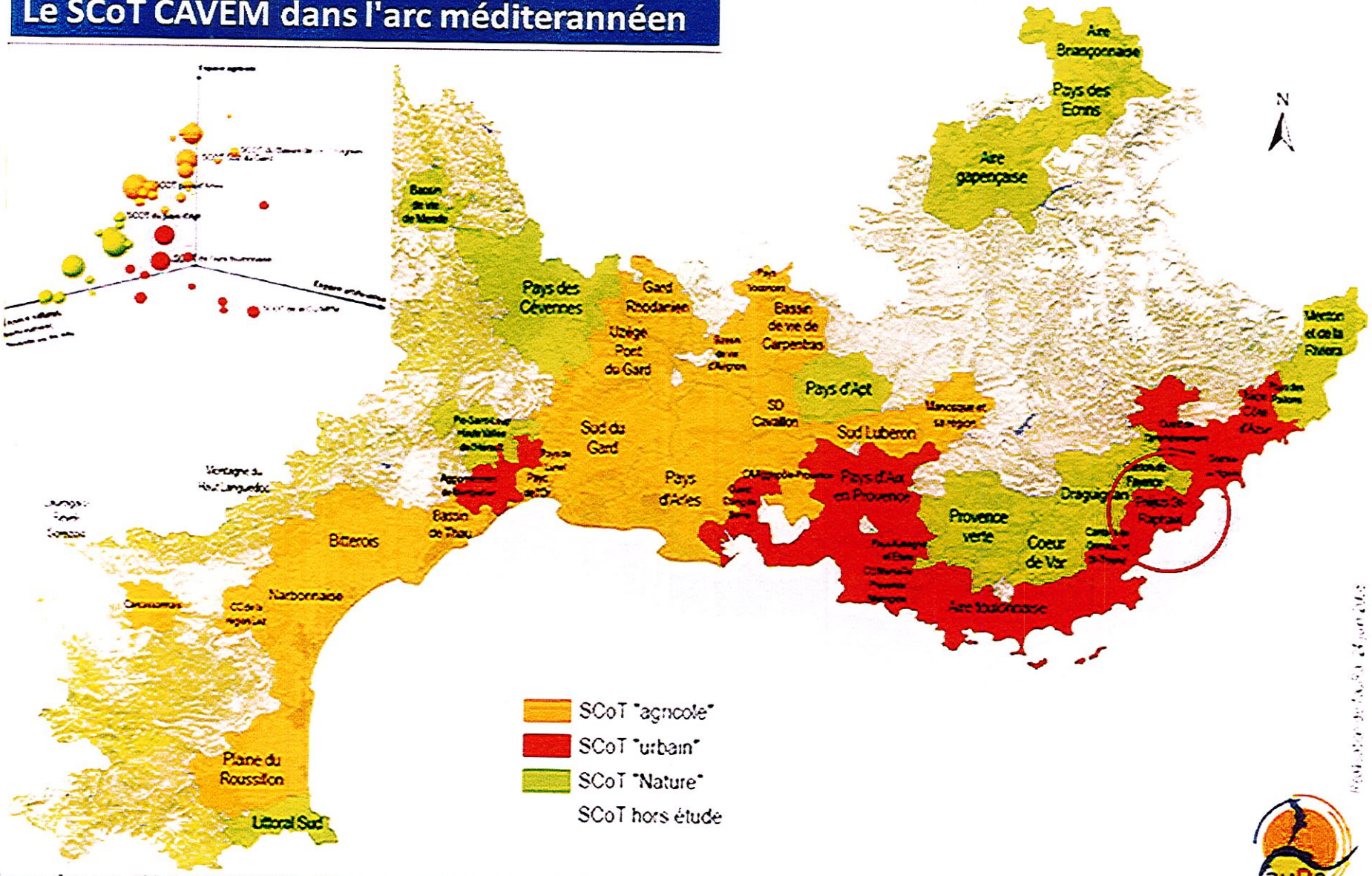
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Le SCoT CAVEM dans l'arc méditerannéen



Sources - Agence d'urbanisme de la Région Avignonaise - 2009

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1. Le SCoT, un document organisateur du développement intercommunal

Un Schéma de Cohérence Territoriale, ou SCoT, est un **document de planification stratégique à l'échelle intercommunale** qui permet de mettre en cohérence, dans une perspective de développement durable, les politiques sectorielles d'un bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipements commerciaux et de préservation de l'environnement à l'horizon 15-20 ans. Ils ont été institués par la loi Solidarité Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le SCoT CAVEM dans son environnement régional

Carte en cours de reprise - finalisée pour le 25 août

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2. Le SCoT, un document concret et intégrateur

L'élaboration puis la mise en œuvre d'un SCoT ont des effets concrets en termes d'aménagements et d'urbanisme puisque que le SCoT revêt un caractère opposable défini par les dispositions suivantes de l'article L.142-1 ;

Doivent être compatibles avec les SCoT :

1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;

2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;

3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;

7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;

8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;

9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;

10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

A l'inverse, le SCoT est un document qui doit également prendre en compte et respecter les orientations et objectifs de toute une série de documents dits « supérieurs », détaillée dans la partie Plans et Programmes ci-après.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Le périmètre du SCoT CAVEM

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

3. Historique de l'élaboration du SCoT de la CAVEM

2003 – 2007 : le projet de SCoT du Syndicat Mixte Var Est

Proposé au représentant de l'Etat dès 2002, le périmètre du S.C.O.T. du Var-Est intègre à cette époque les 6 Communes de l'Est du Var : les Adrets de l'Estérel, Bagnols en Forêt, la Communauté d'agglomération de Fréjus/Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Créé le 2 décembre 2002, par arrêté préfectoral, le Syndicat et le périmètre du SCoT forment l'une des toutes premières initiatives de planification territoriale méditerranéenne. L'élaboration du SCoT définissant les objectifs du SCoT et les modalités de concertation fut votée le 19 juin 2003.

Entre 2003 et 2007, au cours de 4 années études qui ont permis de rassembler une connaissance inédite et de la hiérarchiser, le SCoT Var Est fut Arrêté par le Conseil Syndical le 2 avril 2007 et transmis aux Personnes Publiques avant d'être présenté en enquête publique.

Les avis reçus furent favorables avec réserves.

Toutefois au bénéfice d'une évolution réglementaire incessante qui fit introduire la démarche dite d'évaluation environnementale au 1er juin 2006, le Préfet du Var proposa aux élus du Syndicat Mixte de réaliser la dite évaluation environnementale et d'Arrêter à nouveau le SCoT Vat Est.

Novembre 2007 : le second Arrêt du SCoT

À partir du même projet de SCoT couplé à une Evaluation Environnementale, le Conseil Syndical arrête à nouveau son projet de territoire le 27 novembre 2007, soit 7 mois après le 1er arrêt.

Dans son avis du 7 mars 2008, le Préfet du Var informe le Syndicat de son avis défavorable sur le contenu du dossier, et sa demande d'Arrêt à nouveau.

La poursuite de la démarche SCoT dans un contexte réglementaire renouvelé

Dans le même temps, l'avènement de la démarche dite du Grenelle de l'Environnement (deux lois majeures sur l'urbanisme et l'environnement en 2010 et 2012), ou l'entrée en vigueur de la loi de Modernisation de l'Economie ont imposé au Syndicat Mixte de poursuivre des études spécifiques comme la réalisation d'un Document d'Aménagement Commercial (DACom) confié à un groupement spécialisé.

Dernièrement la publication de la loi ALUR en mars 2014 a modifié considérablement les textes et les procédures d'urbanisme, et notamment le rôle des SCoT devenus le document de référence en matière de planification urbaine, synthèse de la multitude de Plans et Programmes nés lors de la dernière décennie.

La création de la CAVEM – Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée

Le 13 décembre 2012, Monsieur le Préfet du Var créait la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée sur les 5 Communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Fréjus, Saint-Raphaël et Les Adrets-de-l'Estérel.

La Communauté d'Agglomération est dotée depuis ce jour de la compétence Schéma de Cohérence Territoriale

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

II. Contenu d'un SCOT

- **Un rapport de présentation,** composé d'un diagnostic territorial qui présente les besoins de développement, d'un état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, d'une évaluation environnementale, d'un résumé non technique de l'évaluation environnementale, de la description de l'articulation du SCOT avec les autres documents d'urbanismes et les plans ou programmes et de l'explication des choix.
- **Un projet d'aménagement de développement durable** (PADD) qui présente le projet partagé par les collectivités pour l'aménagement et la protection de l'environnement de leur territoire. Il s'agit d'un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques de développement retenus ;
- **Un document d'orientations générales qui précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement, ...**

Le Document d'Orientations Générales, document prescriptif est le seul qui ait un caractère normatif.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

III. Articulation du SCoT avec les autres Plans et Programmes

Le SCoT doit prendre en compte ou doit être compatible avec différents plans et programmes. Cette partie va s'attacher à cibler et décrire les objectifs de ces plans et programmes.

Basée sur la méthode explicitée dans les fiches méthodologiques du Ministère de l'écologie du développement durable et de l'énergie. Cette partie va s'articuler autour de deux axes :

- Les documents avec lesquels le SCoT devra être compatible ;
- Les documents qui seront pris en compte par le SCoT.

D'autres plans et programmes viennent nourrir les réflexions du SCoT, l'état initial fait référence à ces documents dans les parties concernées (SRCAE, SRE, Espaces Naturels Sensibles...)

Cadre réglementaire de l'articulation du SCoT avec les autres Plans et Programmes

Les principales relations d'articulation du SCoT avec les autres plans et programmes sont définies à l'article L131-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

«Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s'il y a lieu, avec :

- Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux chapitres I et II du titre II;
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales
- . Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale, ce dernier est, si nécessaire, rendu compatible dans un délai de trois ans.

1. La compatibilité

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

1.1. La loi « Littoral »

La loi du 3 janvier 1986, dite loi Littoral, a introduit le principe d'équilibre entre aménagement, protection et valorisation des espaces littoraux. Les dispositions de la loi Littoral, codifiées dans les articles L.121-1 à L.121-3 du Code de l'urbanisme, permettent de mettre en œuvre ce principe d'équilibre non seulement par l'analyse des multiples enjeux et les anticipations d'évolution, mais également par la mise en lumière des priorités d'usage des différents espaces des communes littorales.

L'application de la « loi Littoral » implique une distinction entre deux grandes séries de mesures de protection, traduites, d'une part, dans des règles générales d'orientation et de limitation de l'urbanisation, et, d'autre part, par l'expression de règles de protection spécifiques portant sur les espaces littoraux.

Pour les communes littorales, la loi définit différents types d'espaces, correspondant à divers régimes d'occupation des sols :

- le territoire communal dans son ensemble ;
- les espaces proches du rivage, à l'intérieur desquels l'extension d'urbanisation doit être limitée et motivée ;
- la bande littorale des 100 mètres, au sein de laquelle le principe d'inconstructibilité (sauf exception) est retenu pour les espaces non urbanisés ;
- les coupures d'urbanisation, nécessitant de retenir le principe d'inconstructibilité, à l'exception de certains usages spécifiques ;
- les espaces remarquables, lesquels sont régis par le principe d'inconstructibilité quasi absolue ;
- la zone maritime ;
- le domaine public maritime.

Afin de déterminer la notion de capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme dispose que « les documents d'urbanisme doivent tenir compte [...] de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 ; de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés [...] Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Une partie de cet état initial de l'environnement est consacré aux modalités de la traduction de la loi littoral dans le SCoT de la CAVEM.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.2. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021

La directive cadre sur l'eau (DCE)

En adoptant le 23 octobre 2000 la directive cadre sur l'eau (DCE), l'Union européenne s'est engagée à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale, dans une perspective de développement durable.

Une obligation de rapportage au niveau européen est aussi imposée par la directive. Tous les États membres doivent rendre compte de façon régulière à la Commission européenne de la mise en œuvre des différentes étapes de la directive cadre sur l'eau, des objectifs fixés en justifiant des adaptations prévues et des résultats atteints. Les informations relatives au bassin sont transmises au ministère chargé de l'écologie et du développement durable.

Le SDAGE et ses objectifs

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le SDAGE et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale.

Le territoire de la CAVEM est concerné par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021. En application de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE actuel et son programme de mesures associé est entré en vigueur en décembre 2015 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et fixe les objectifs de qualité des eaux.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- *S'adapter aux effets du changement climatique,*
- *Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,*
- *Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,*
- *Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement,*
- *Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,*
- *Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,*
- *Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,*
- *Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,*
- *Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.*

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.2.1. Liste des objectifs par masse d'eau

Les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du bassin sont présentés sous forme de tableaux de synthèse conformes à l'arrêté ministériel du 17 mars 2006 relatif au contenu des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, modifié.

Liste des objectifs d'état écologique et chimique des masses d'eau de surface

Pour les eaux de surface, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par sous bassin, classés par ordre alphabétique. Le territoire de la CAVEM appartient à la sous unité « Côtiers cote d'azur » :

Trois groupes de colonnes sont différenciés :

- ***L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;***
- ***L'objectif d'état écologique où sont détaillés :***
  - Le type d'objectif (bon état, bon potentiel),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),

« Les masses d'eau évaluées en état bon ou très bon en juillet 2015 sont affichées avec un objectif de 2015. En revanche, les mesures proposées sur ces masses d'eau pour traiter les pressions à l'origine du risque sont conservées dans le programme de mesures car elles sont encore nécessaires pour consolider le bon état. »

  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN), coûts disproportionnés (CD),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;

- ***L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état écologique auxquelles s'ajoute une différenciation entre :***
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, **incluant les substances considérées comme ubiquistes** (hydrocarbures aromatiques polycycliques, tributylétain, diphénylétherbromé, mercure),
  - L'état chimique déterminé sur la base de la liste finie des 41 substances dangereuses et dangereuses prioritaires, **hormis les 4 substances ubiquistes**.

Sur le territoire du SCoT, l'ensemble des masses d'eau de surface présente un bon état général.

Quelques masses d'eau présentent des objectifs d'état écologique (Ruisseau la Meyronne, La Nartuby, l'Aille, l'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby…) et présentent des objectifs fixés à 2021 ou 2027.

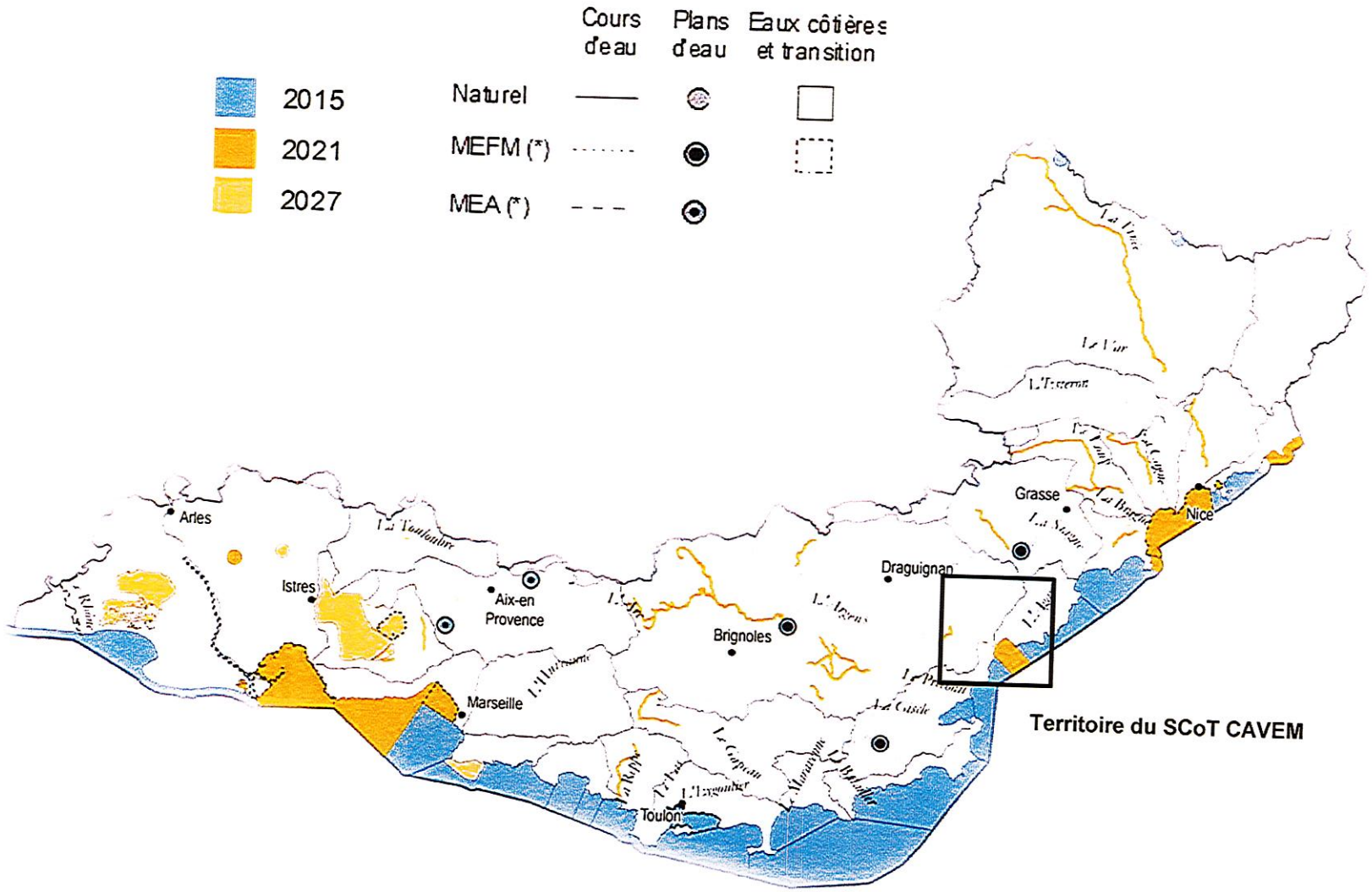
Toutes les masses d'eau présentent un bon état chimique, avec un objectif fixé à 2015.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Objectif d'état écologique					Objectif d'état chimique			
			Objectif d'état	Statut	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Echéance sans ubiquiste	Echéance avec ubiquiste	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation
9 - Côtiers Côte d'Azur											
Argens - LP_15_01											
FRDL108	lac de carcès	Plans d'eau	bon potentiel	MEFM	2015			2015	2015		
FRDR10080	rivière le grand gaudin	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10084	rivière le cauron	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10120	ruisseau la cassole	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10126	torrent le fournel	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10177	ruisseau la meyronne	Cours d'eau	bon état	MEN	2021	FT	matières organiques et oxydables	2015	2015		
FRDR10215	riou de claviers	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10246	vallon de souate	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10325	ruisseau de pontevès	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10476	vallon de pelcourt	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10479	ruisseau floriève	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR105	L'Endre	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR106	La Nartuby	Cours d'eau	bon état	MEN	2027	FT	hydrologie, matières organiques et oxydables, morphologie	2015	2015		
FRDR10637	vallon des bertrands	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10659	ruisseau de cologne	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10691	rivière la nartuby d'ampus	Cours d'eau	bon état	MEN	2027	FT	pression inconnue	2015	2015		
FRDR107	L'Aille	Cours d'eau	bon état	MEN	2027	FT	pesticides, hydrologie, morphologie	2015	2015		
FRDR10726	ruisseau de l'escarelle	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10736	vallon de font taillade	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR108	L'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby	Cours d'eau	bon état	MEN	2027	FT	continuité, pesticides, hydrologie, morphologie, substances dangereuses	2015	2015		
FRDR10832	rivière le val de camps	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR109	La Bresque	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10945	ruisseau le beaudron	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10966	vallon du pont	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR110	L'Argens de sa source au Caramy, l'Eau Salée incluse, l'aval du Caramy inclus	Cours d'eau	bon état	MEN	2021	FT	hydrologie	2015	2015		
FRDR11004	vallon de saint-peyre	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR11008	vallon des rocas	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
Eaux côtières de Fréjus - LP_15_91											
FRDC08a	Cap Camarat - Ouest Fréjus	Eaux côtières	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDC08c	Fréjus - Saint Raphaël - Ouest Sainte Maxime	Eaux côtières	bon état	MEN	2021	FT	substances dangereuses, activités maritimes	2015	2015		
FRDC08d	Saint Raphaël - Pointe de la Galère	Eaux côtières	bon état	MEN	2015			2015	2015		
Eaux côtières des Maures - LP_15_90											
FRDC07j	Cap Bénat - Cap Camarat	Eaux	bon état	MEN	2015			2015	2015		
Littoral de Fréjus - LP_15_08											
FRDR11166	rivière la garonne	Cours d'eau	bon potentiel	MEFM	2015			2015	2015		
FRDR11514	riou de l'argentière	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR11734	rivière l'agay	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
Littoral des Maures - LP_15_09											
FRDR10504	ruisseau de la liquette	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		
FRDR10932	rivière le batailler	Cours d'eau	bon état	MEN	2015			2015	2015		

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Objectifs des masses d'eau superficielle – Cotiers côte d'azur



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Liste des objectifs d'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraine

Pour les eaux souterraines, la liste des masses d'eau est organisée par sous unité territoriale du bassin (du nord au sud), puis par ordre croissant des codes des masses d'eau souterraine.

Quatre groupes de colonnes sont différenciés :

- ***Identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;***
- ***L'objectif d'état quantitatif où sont détaillés :***
  - Le type d'objectif1 (bon état),
  - L'échéance (2015, 2021, 2027),
  - La motivation en cas de recours aux dérogations : faisabilité technique (FT), conditions naturelles (CN),
  - Les paramètres faisant l'objet d'une adaptation ;
- ***L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état quantitatif ;***
- ***L'identification des polluants dont la tendance à la hausse est à inverser, lorsque les chroniques de données étaient suffisantes pour qualifier une tendance.***

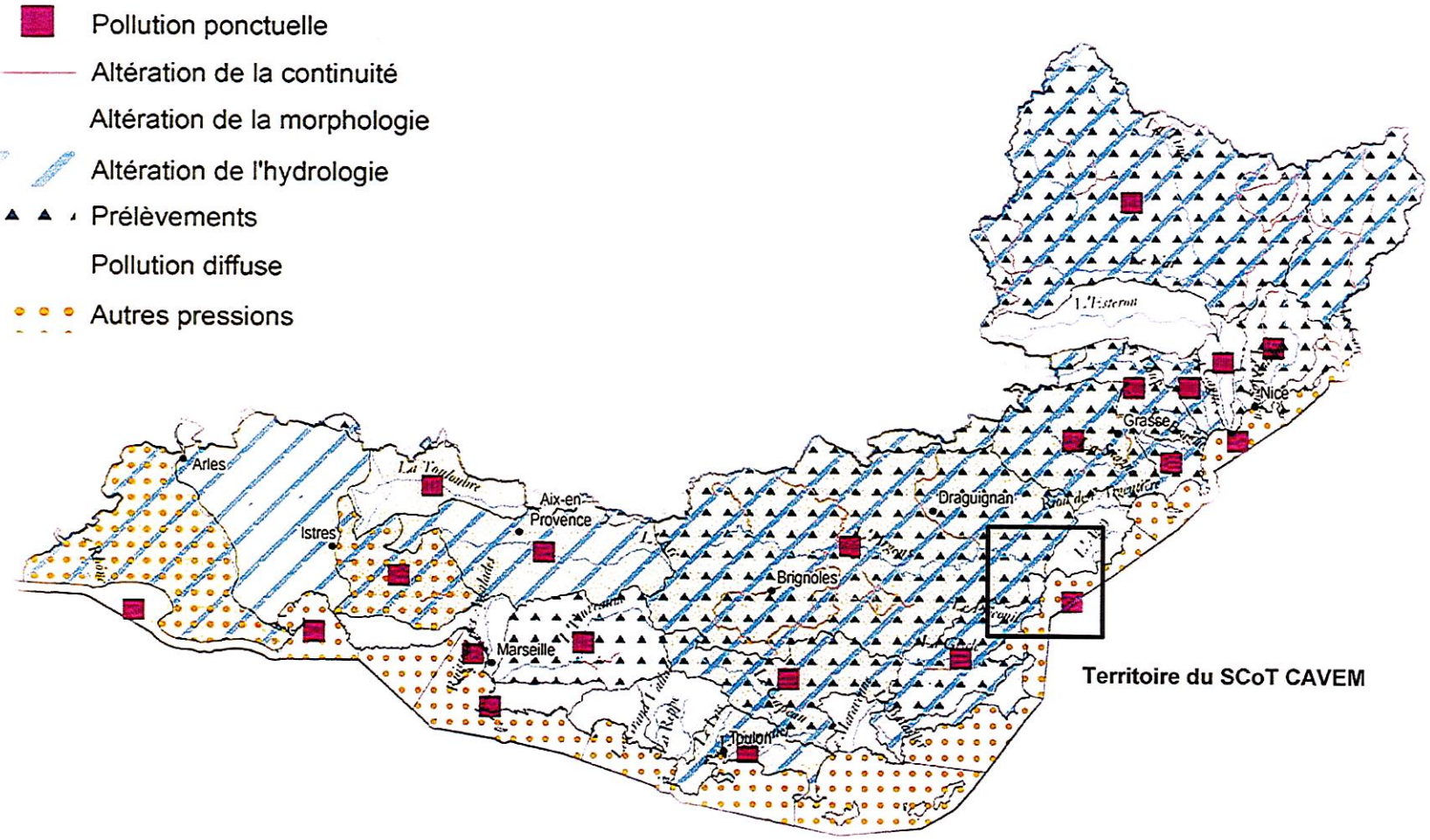
3 masses d'eau souterraines sont localisées sur le territoire du SCoT. Ces dernières présentent un bon état général.

Seule la masse d'eau « Alluvions de l'Argens » est concernée par un objectif d'état quantitatif pour cause de déséquilibre, de prélèvement dans la ressource et d'intrusion d'eau salée.

		Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique				
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance	Motivations en cas de recours aux dérogations	Paramètres faisant l'objet d'une adaptation	Polluant dont la tendance à la hausse est à inverser
FRDG376	Alluvions de l'Argens	Bon état	2021	FT	déséquilibre prélèvement/ressource, intrusion salée	Bon état	2015			
FRDG520	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Bon état	2015			Bon état	2015			
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Bon état	2015			Bon état	2015			

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau de surfaces



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

9 - Côtiers Côte d'Azur

Argens - LP_15_01

Mesures pour atteindre les objectifs de bon état

Pression à traiter : Altération de la continuité

MIA0101 Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques

MIA0202 Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau

MIA0301 Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments)

Pression à traiter : Altération de la morphologie

MIA0101 Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques

MIA0202 Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau

MIA0203 Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes

MIA0602 Réaliser une opération de restauration d'une zone humide

Pression à traiter : Altération de l'hydrologie

MIA0601 Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide

MIA0602 Réaliser une opération de restauration d'une zone humide

RES0801 Développer une gestion stratégique des ouvrages de mobilisation et de transfert d'eau

Pression à traiter : Pollution diffuse par les nutriments

AGR0401 Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)

MIA0602 Réaliser une opération de restauration d'une zone humide

Pression à traiter : Pollution diffuse par les pesticides

AGR0303 Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire

AGR0401 Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)

AGR0802 Réduire les pollutions ponctuelles par les pesticides agricoles

COL0201 Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives

GOU0101 Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)

Pression à traiter : Pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides)

IND0601 Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions des "sites et sols pollués" (essentiellement liées aux sites industriels)

IND0901 Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur

Pression à traiter : Pollution ponctuelle urbaine et industrielle hors substances

ASS0101 Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement

ASS0201 Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement

ASS0301 Réhabiliter un réseau d'assainissement des eaux usées dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations >= 2000 EH)

ASS0402 Reconstruire ou créer une nouvelle STEP hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)

ASS0501 Equiper une STEP d'un traitement suffisant dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)

ASS0801 Aménager et/ou mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Pression à traiter : Prélèvements

RES0201 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau dans le domaine de l'agriculture

RES0202 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités

RES0303 Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau

RES0801 Développer une gestion stratégique des ouvrages de mobilisation et de transfert d'eau

Mesures spécifiques du registre des zones protégées

Directive concernée : Préservation de la biodiversité des sites NATURA 2000

AGR0303 Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire

MIA0601 Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide

RES0801 Développer une gestion stratégique des ouvrages de mobilisation et de transfert d'eau

Directive concernée : Qualité des eaux destinée à la consommation humaine

AGR0503 Elaborer un plan d'action sur une seule AAC

Eaux côtières de Fréjus - LP_15_91

Mesures pour atteindre l'objectif de bon état du milieu marin (DCSMM)

Pression à traiter : Activités maritimes

MIA0701 Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel

Pression à traiter : Autres pressions

GOU0202 Mettre en place ou renforcer un outil de gestion concertée (hors SAGE)

Pression à traiter : Pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides)

GOU0101 Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)

Eaux côtières des Maures - LP_15_90

Mesures pour atteindre l'objectif de bon état du milieu marin (DCSMM)

Pression à traiter : Activités maritimes

MIA0701 Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel

Littoral de Fréjus - LP_15_08

Mesures pour atteindre les objectifs de bon état

Pression à traiter : Altération de la morphologie

MIA0101 Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques

Littoral des Maures - LP_15_09

Mesures pour atteindre les objectifs de bon état

Pression à traiter : Altération de la morphologie

MIA0101 Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques

Pression à traiter : Altération de l'hydrologie

RES0602 Mettre en place un dispositif de soutien d'étiage ou d'augmentation du débit réservé allant au-delà de la réglementation

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Mesures à mettre en œuvre pour l'atteinte du bon état des masses d'eau souterraines

9 - Côtiers Côte d'Azur

Alluvions de l'Argens - FRDG376

Mesures pour atteindre les objectifs de bon état

Pression à traiter : intrusion salée

RES0303 Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau

Pression à traiter : Prélèvements

RES0202 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités

RES0303 Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau

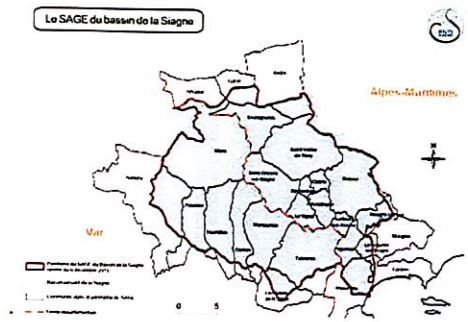
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.3. Le SAGE de la Siagne

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

Sur le territoire de la CAVEM, seule la commune des Adrets-de-l'Esterel est concerné par un SAGE : Le SAGE de la Siagne dont le périmètre a été approuvé le 6 décembre 2011 par arrêté inter préfectoral. Depuis 2010, le SIIVU de la Haute Siagne s'est vu confier officiellement par les sous-préfectures de Grasse et de Draguignan, la responsabilité du portage de la démarche SAGE Siagne.

Le SAGE de la Siagne est actuellement en cours d'élaboration.



Périmètre du SAGE de la Siagne, SIIVUHaute Siagne

1.4. Les plans de gestion des risques d'inondation

La **Directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007** relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondations dite « Directive Inondation », a pour principal objectif d'établir un cadre pour l'évaluation et la gestion globale des risques d'inondations, qui vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées aux différents types d'inondations dans la Communauté.

Elle préconise de travailler à l'échelle des grands bassins hydrographiques appelés "districts hydrographiques", en l'occurrence le district Rhône et côtiers méditerranéens dit « bassin Rhône-Méditerranée » pour ce qui concerne notre bassin.

La Directive Inondation a été transposée en droit français par les 2 textes suivants :

- **L'article 221 de la Loi d'Engagement National pour l'Environnement dite « LENE » du 12 juillet 2010.**
- **Le décret n° 2011-227 du 2 mars 2011 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.**

Cette transposition française prévoit une mise en œuvre à trois niveaux : 1-National / 2-District hydrographique (ici le bassin Rhône-Méditerranée) / 3-Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI)

Au niveau national, le Ministre en charge de l'Ecologie définit une Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondations (SNGRI) qui détermine les ambitions de l'Etat français pour répondre aux attentes de la Directive Inondation concernant la réduction des conséquences négatives des territoires suite à une inondation.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Au niveau de chaque district hydrographique, le Préfet Coordonnateur de Bassin :

- a élaboré une Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI) sur le district pour le 22 décembre 2011,
- a sélectionné des Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) sur la base de l'EPRI et des critères nationaux définis dans le cadre de la SNGRI,
- a élaboré des cartes des surfaces inondables et des risques d'inondation pour le 22 décembre 2013,
- élabore **un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**. Il présente les objectifs de gestion fixés et les moyens d'y parvenir.

L'ensemble de ces étapes est révisée tous les 6 ans suivant un calendrier commun à celui de **la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**.

Le 12 décembre 2012, le préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée a arrêté une liste de 31 TRI. Cette sélection s'est appuyée sur 3 éléments : le diagnostic de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI), l'arrêté national définissant les critères de sélection des TRI, la prise en compte de critères spécifiques à certains territoires du bassin en concertation avec les parties prenantes du bassin Rhône-Méditerranée. Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté **la cartographie** de 25 TRI du bassin Rhône-Méditerranée.

Le TRI de l'Est-Var a été retenu au regard du ruissellement, des submersions marines et des débordements des cours d'eau. Toutefois, au-delà du ruissellement et des submersions marines, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que le débordement des principaux cours d'eau du TRI à savoir :

- **l'Argens et certains de ses affluents**
- la Nartuby
- **le Reyran**
- la Vernède – Compassis
- **la Grand-Vallat**
- **le Blavet**
- **le Valescure**
- le Pédégal
- le Préconil
- **l'Agay**
- la Giscle et ses principaux affluents

Les cartographies et les résultats des études sont explicités dans la partie risque du présent document.

Le PGRI a été approuvé pour la période 2016-2021.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2. La prise en compte

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de la compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil co-piloté par l'État et la Région a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014.

Le SRCE est la base des réflexions menées dans la partie Trames verte et bleue de ce présent document.

2.2. Les Plans Climat Énergie Territoriaux

Le Territoire de la CAVEM fait l'objet d'un PCET.

Le diagnostic et les objectifs de celui-ci sont repris dans la partie « état initial des ressources naturelles et des pressions sur l'environnement ».

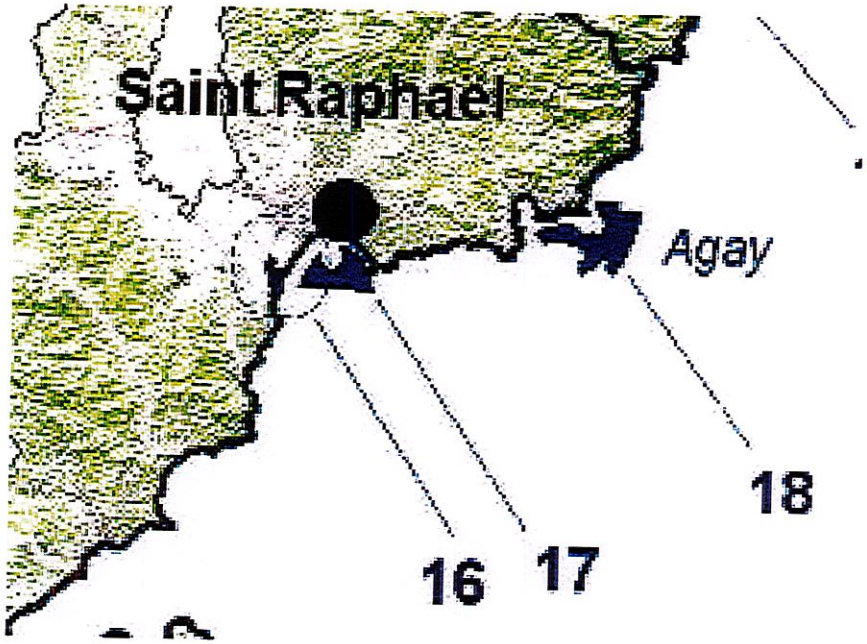
2.3. La Schéma régional de développement de l'aquaculture marine

Dans le but d'assurer le développement des activités aquacoles marines en harmonie avec les autres activités littorales, l'article L 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime issu de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, prévoit l'élaboration par les préfets de régions littorales de schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine (SRDAM).

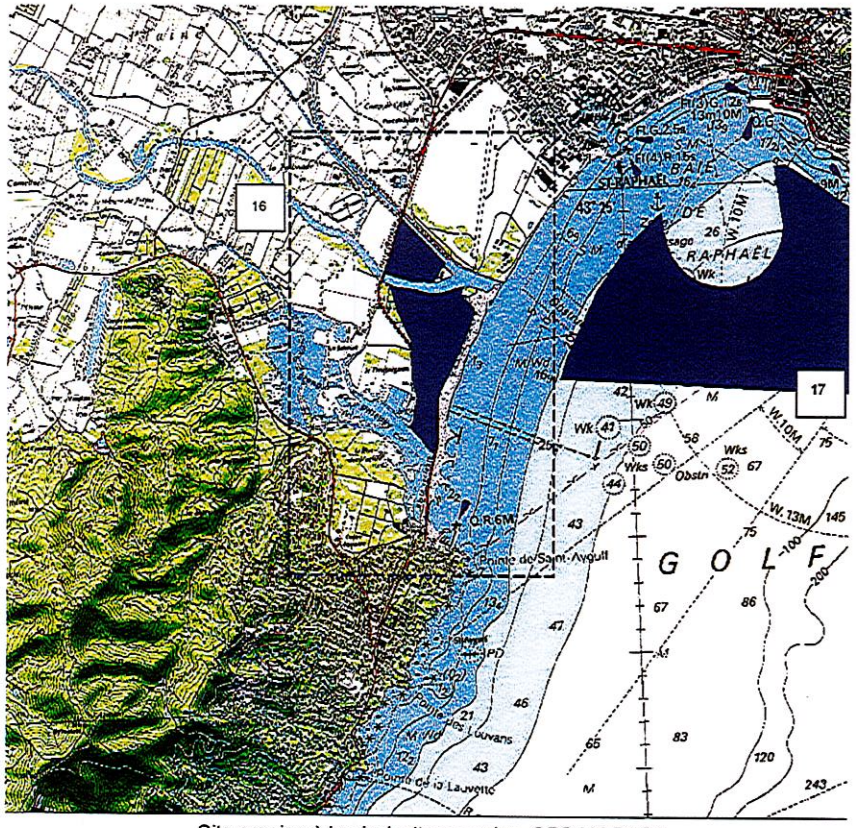
Le SRDAM de PACA a été validé en décembre 2015.

Ce schéma recense les sites aquacoles existants. Sur le territoire de la CAVEM, seule la commune de Saint-Raphaël présentait une production (Loups, Daurades, Maigres), le site a depuis été supprimé.

Par ailleurs, le schéma répertorie les sites propices au développement de l'aquaculture : deux sites à Saint-Raphaël et un site à Fréjus sont recensés comme propice à la pisciculture.



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



Site propice à la pisciculture marine, SRDAM PACA

2.4. Le schéma régional des carrières

L'activité d'extraction de matériaux est une activité privée à usage d'intérêt général générant de fortes contraintes environnementales. Ceci a conduit le législateur à classer les exploitations de carrières dans les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La forte interaction qui existe entre cette activité et l'aménagement du territoire se traduit dans la réalisation de schémas départementaux des carrières. Ainsi la région PACA ne possède pas de schéma des carrières mais chaque département en possède un.

Dans le Var, la version en vigueur du schéma départemental des carrières a été approuvée par le préfet le 7 mars 2011.

La zone « Est-Var » constituée du SCoT de Saint-Tropez et Grimaud, de l'Aire Dracénoise, du SCoT CAVEM et du SCoT du pays de Fayence représente :

- 37% du marché départemental de Granulats
- 27% de la population départementale
- 43% de la production du département en matériaux de carrières.

Elle est auto-suffisante en termes de production et alimente les deux autres zones du département ainsi qu'une partie des Alpes-Maritimes.

Sur le territoire de la CAVEM, le schéma recense deux carrières :

- Carrière du Pont du DUC à Fréjus
- Carrière de Boulouris à Saint-Raphaël

Selon le schéma, la pérennisation et la préservation des sites de production de matériaux sont des impératifs.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Chapitre 2 : Diagnostic

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

I. Habitat et Social

Var Estérel Méditerranée est un territoire dynamique sur le plan démographique. Témoin d'une forte croissance démographique, le territoire a dépassé les 100 000 habitants en 2013 avec une population globale de 109 278 habitants.

Ceci en fait un des territoires les plus attractifs du Var en raison de sa qualité de vie, et lui permet de disposer d'une renommée internationale indéniable. Cette forte croissance démographique, croisée à un attrait du territoire certain, oblige à une réflexion sur le devenir du territoire :

Comment assurer une mixité au sein du territoire et éviter l'exclusion des populations les plus précaires, souvent jeunes et actives ?
Comment bâtir une logique de développement soutenable sur le long terme répondant à des nécessités de mixité sociale, de développement urbain raisonné et de protection du patrimoine paysager et culturel ?

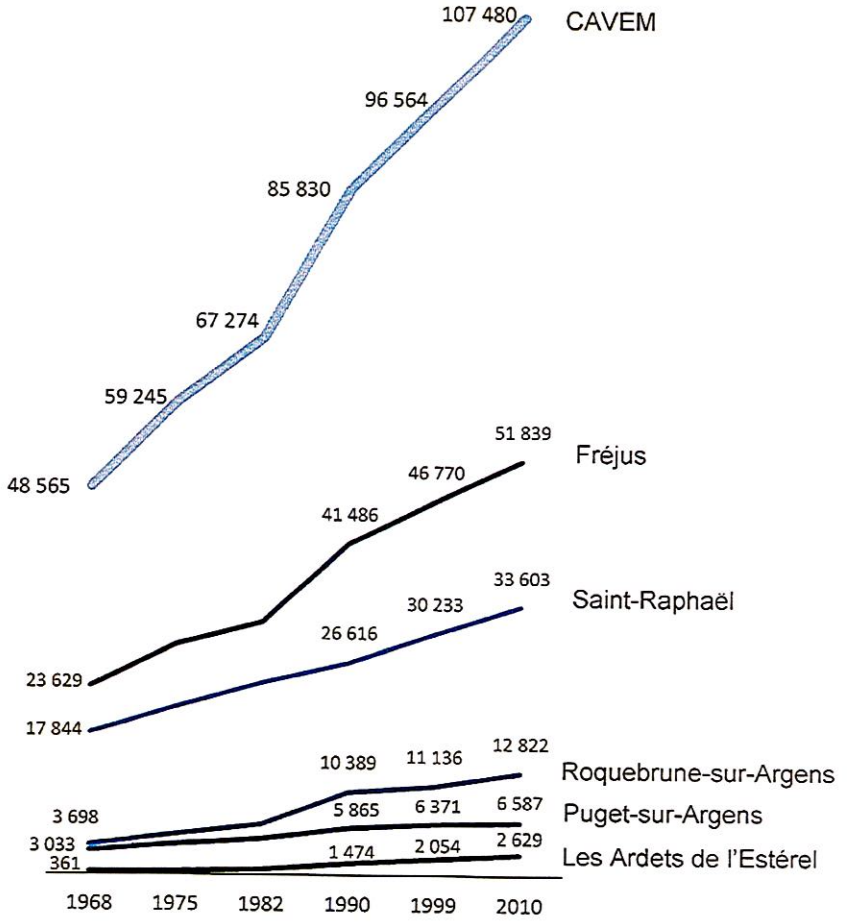
HYPOTHÈSE DU POIDS DÉMOGRAPHIQUE PERMANENT DE LA CAVEM

109 278 habitants permanents (Insee)

10 % des résidences secondaires occupées en permanence, à raison de 2 personnes par logement, on compte 7 400 habitants supplémentaires

20 % des lits hôteliers de la CAVEM sont occupés de manière certaine, soit 1 140 habitants supplémentaires

Soit un poids démographique permanent de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée de 116 000 habitants permanents estimés, en 2014.



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1. Démographie

1.1. Une forte attractivité démographique

1.1.1. Un envol de la croissance démographique : la population multipliée par 1,8 en 40 ans

Le territoire a connu une explosion démographique pour atteindre 109 278 habitants en 2013, soit 10,5 % de la population varoise.

Entre 1968 et 2010, la CAVEM a vu sa population augmenter de plus de 48 000 habitants en 40 ans. Cette augmentation plus que significative (+ 81,4 %) dépasse les progressions nationale (+ 25,7 %) et départementale (+ 81,2 % pour le Var)

De ce fait, à elles seules les communes de Fréjus, Puget-sur-Argens et Saint-Raphaël se positionnent en tant que deuxième aire urbaine du Var (avec 92 029 habitants), derrière celle de Toulon (606 947 habitants) et devant celle de Draguignan (78 938 habitants), et représentent 86 % de la population de la CAVEM.

Cette tendance générale cache cependant des disparités locales dans l'évolution démographique.

1.1.2. Une croissance démographique principalement localisée dans la périphérie proche des hypercentres

Alors que la population se concentre principalement dans le cœur d'agglomération, d'autres secteurs voient leur population augmenter fortement entre 1999 et 2009 (entre + 20 % et + 23 % en 10 ans). Ils ont pour caractéristique commune de se situer en périphérie proche de l'hypercentre de l'agglomération.

À l'inverse, pour les communes de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, ce sont les centres qui observent la plus forte augmentation de population (+ 28 % et + 21 % en dix ans)

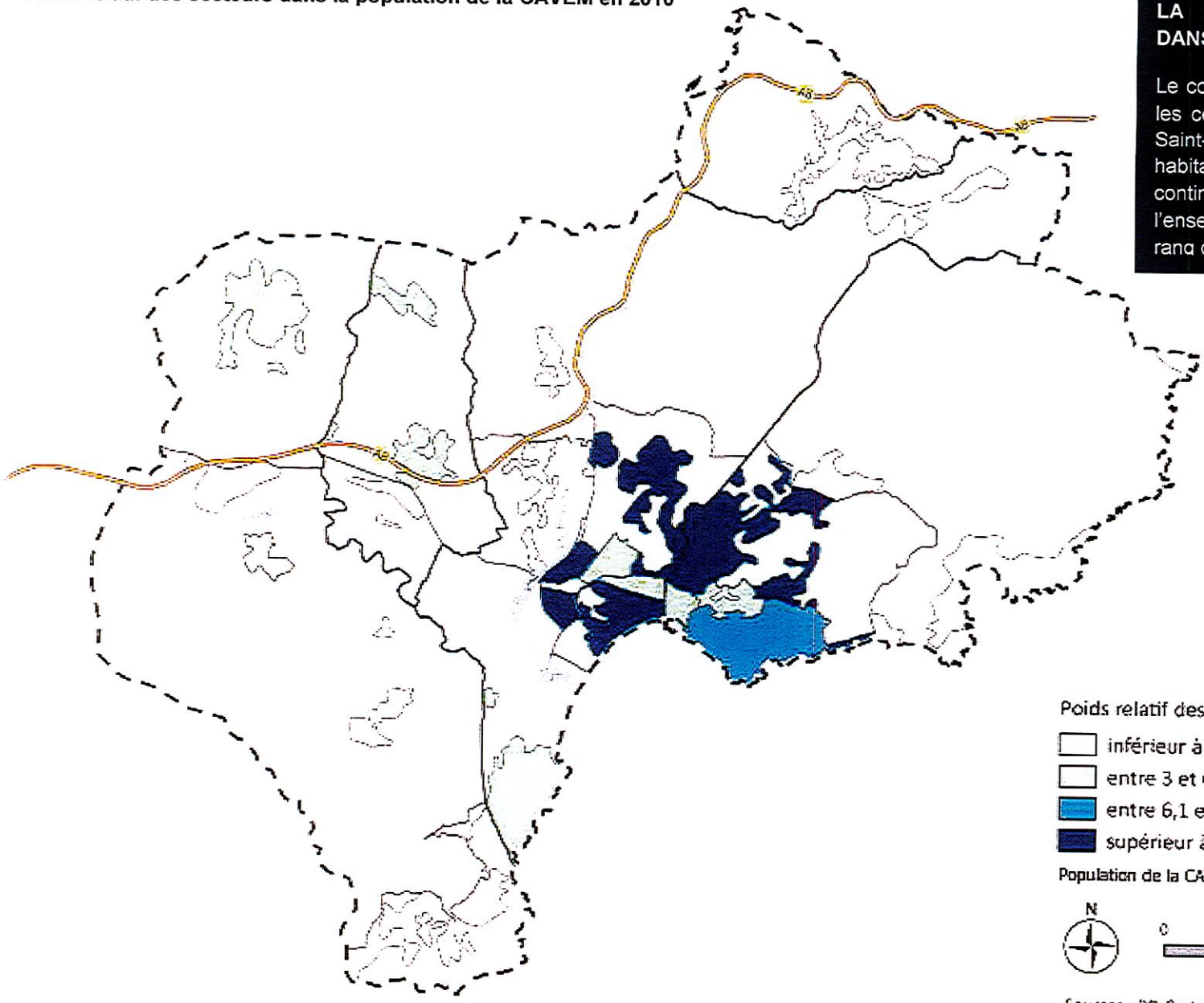
Le secteur « Gabelle » suit une tendance négative, en perdant près de 29 % de sa population depuis 1999.

Au niveau communal, ce sont les Adrets-de-l'Estérel qui accueillent l'envol démographique le plus fort depuis 1968 : + 636 % de population. Cependant, en nombre, cela se cantonne à une augmentation de 2 268 habitants contre 28 210 habitants sur la même période pour Fréjus.

Cette augmentation plus forte dans les secteurs de périphérie proche s'explique par un foncier disponible, proche de l'activité économique et des services du centre, qui permet une construction à un rythme soutenu.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Poids relatif des secteurs dans la population de la CAVEM en 2010

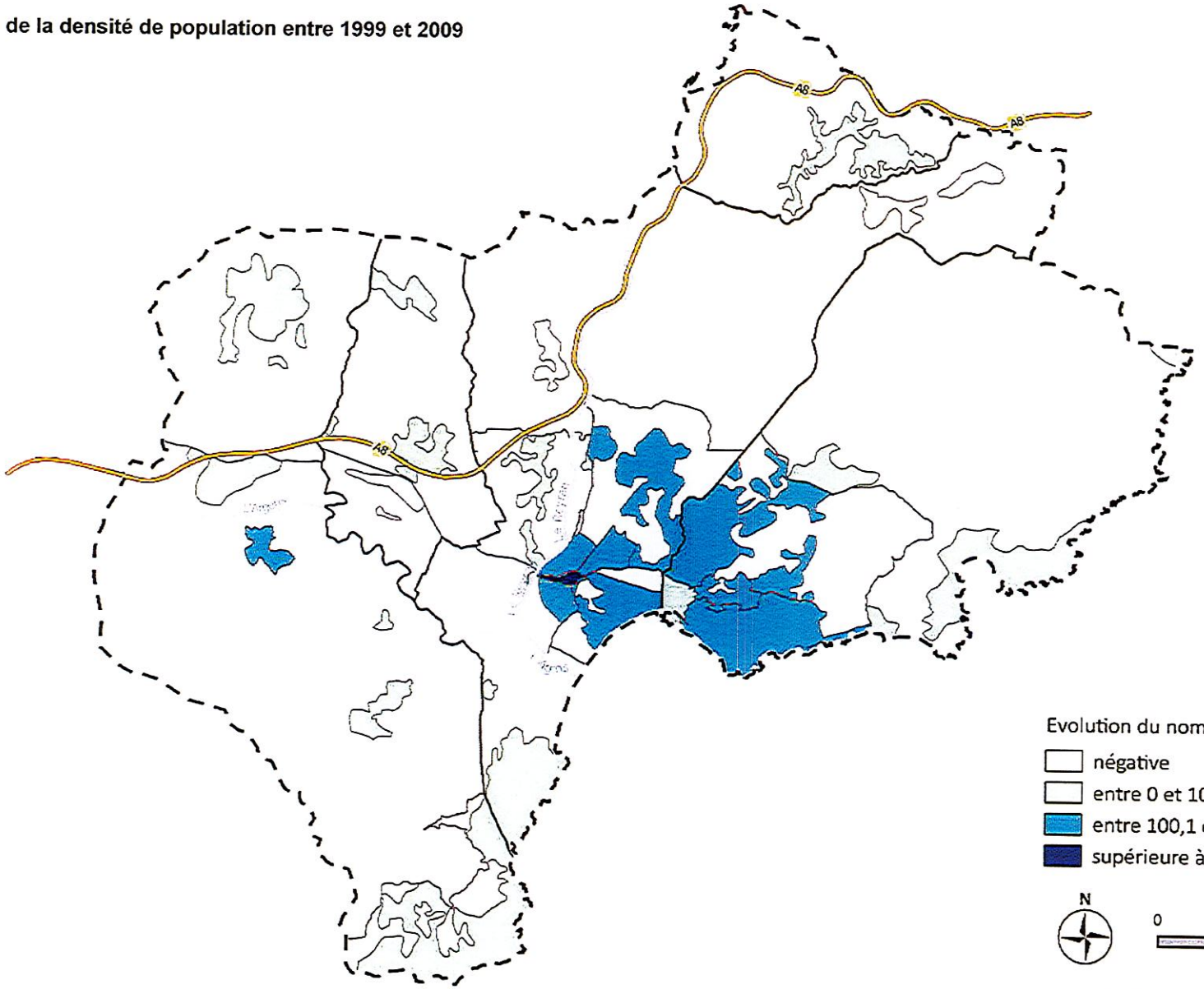


LA DENSITÉ DE POPULATION DANS LA CAVEM

Le cœur d'agglomération qui adjoint les centres urbains de Fréjus et de Saint-Raphaël accueille 64 500 habitants, dans une agglomération continue et dense, apportant à l'ensemble du territoire du SCoT un rang de centralité élevée.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Évolution de la densité de population entre 1999 et 2009

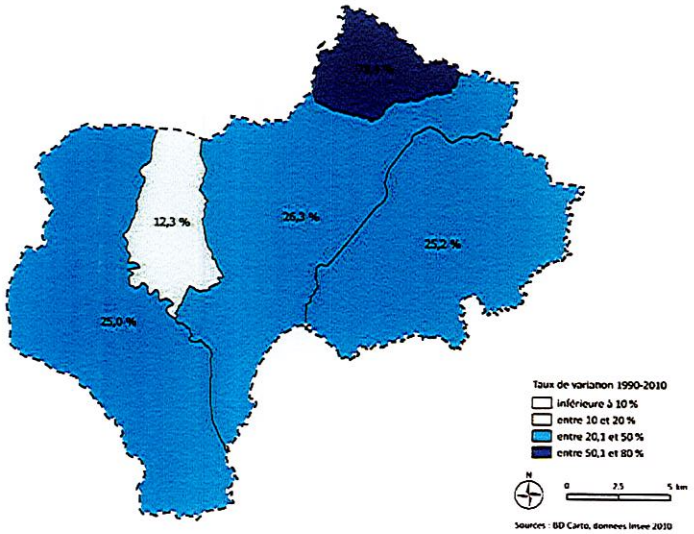


Sources : BD Carto, données Insee 2010

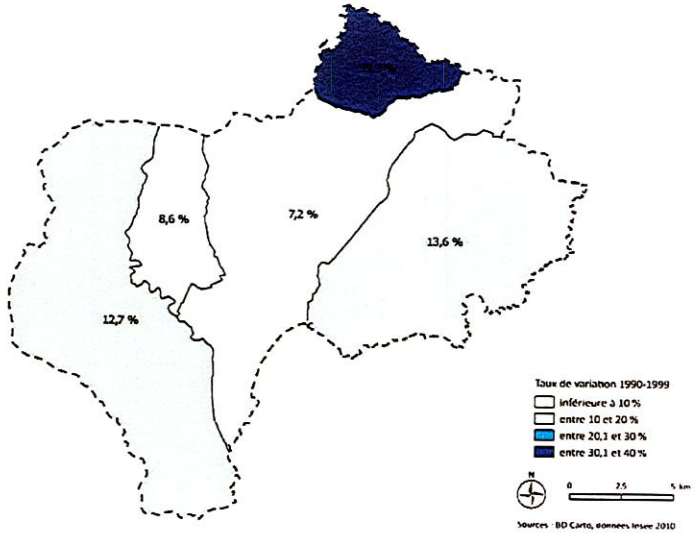
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Variation de la population

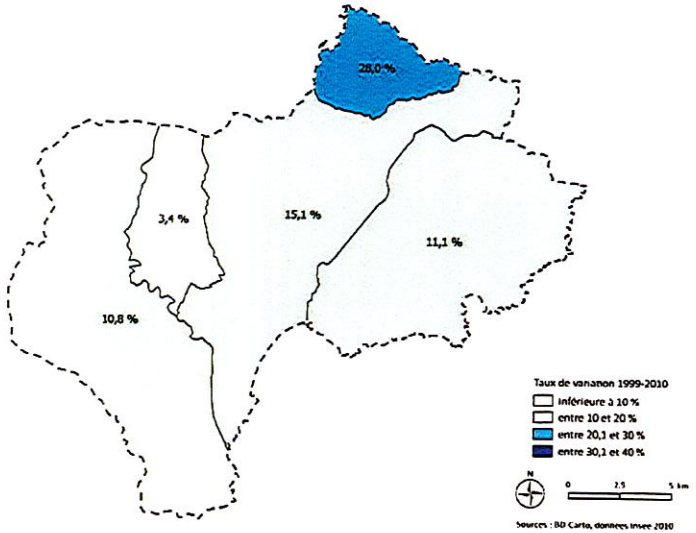
Taux de variation de la population entre 1990 et 2010



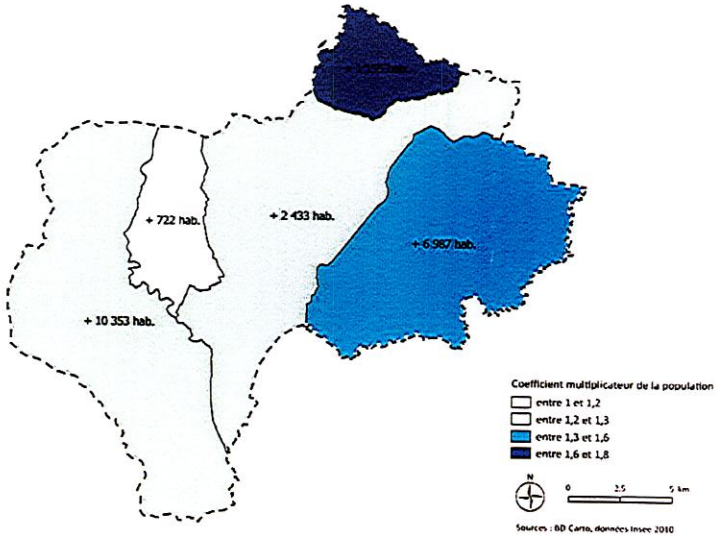
Taux de variation de la population entre 1990 et 1999



Taux de variation de la population entre 1999 et 2010



Evolution de la population en valeur absolue et relative entre 1990 et 2010



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.1.3. Un territoire fortement dépendant des apports migratoires

La forte augmentation de population observée depuis 1968 est due à 89 % aux apports migratoires.

Le solde naturel est relativement faible sur la CAVEM (+ 0,5 % entre 1999 et 2010). Pour Fréjus et Puget-sur-Argens, la part d'apport de population due au solde naturel entre 1999 et 2010 est, a contrario, conséquente (38 % pour Fréjus, 60 % pour Puget-sur-Argens).

À l'inverse, signe d'une population âgée qui se maintient sur Saint-Raphaël, le solde naturel y est négatif (- 0,5 %), la population communale ne doit ainsi son augmentation qu'à l'apport migratoire.

Le profil démographique constaté confirme la très forte attractivité du territoire (cadre de vie, climat azuréen…) qui se traduit notamment par l'héliotropisme des séniors. Ceux-ci contribuent à fragiliser les équilibres en place, renforçant d'une part les apports migratoires, mais également en accélérant le vieillissement de la population

Cependant le maintien d'un solde naturel positif est un objectif à poursuivre afin de permettre un renouvellement générationnel porteur d'équilibre et de dynamisme pour la vie locale.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

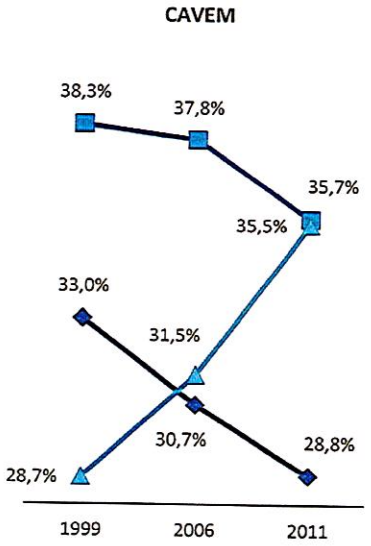
1.2. Structure des ménages : des disparités territoriales

1.2.1. Un vieillissement de la population qui marque la tendance

La composition de la population de la CAVEM est semblable à celle du département du Var :

- Une répartition homogène des tranches d'âges
- Une prédominance de la classe d'âges des 60-74 ans (20,5 %)
- Un tiers de la population est âgés de 60 ans ou plus

L'échelle intercommunale masque des disparités prégnantes à l'échelle des secteurs. En effet, on observe une constante le long de la frange littorale avec un indicateur de jeunesse[1] très faible (inférieur à 80), tandis que dans les centres villes (hors Saint-Raphaël) ou dans les secteurs rétro-littoraux, les populations âgées et jeunes s'équilibrent, voire la population de certains de ces secteurs tend à rajeunir.



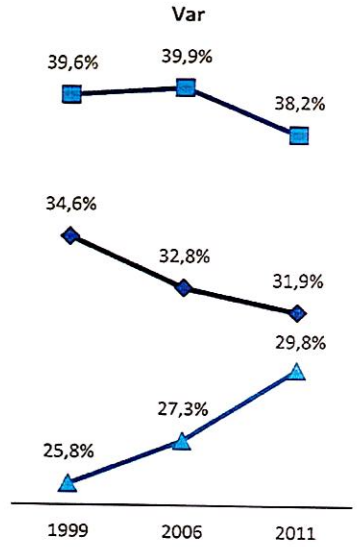
[1] L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus celui-ci est supérieur à 100, plus la population est jeune.

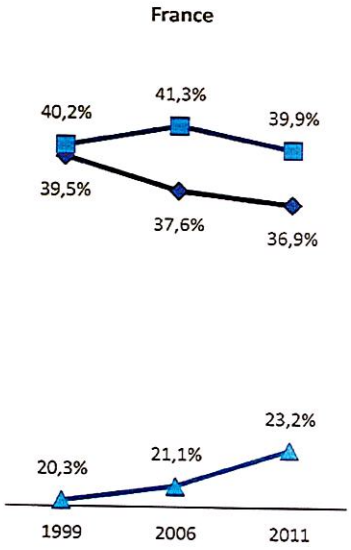
On observe ainsi une dichotomie dans la répartition de la population selon l'âge :

- Une frange littorale âgée, où la population dominante est celle des 60 ans et plus, tandis que les jeunes (moins de 20 ans) sont sous-représentés
- Un rétro-littoral plus jeune, avec une forte part de moins de 20 ans, signe d'une présence accrue des familles avec enfants

De plus, on observe un vieillissement de la population structurel, en effet, toutes les classes d'âges diminuent sauf celle des 60 ans ou plus (qui gagne 7 point en 12 ans).

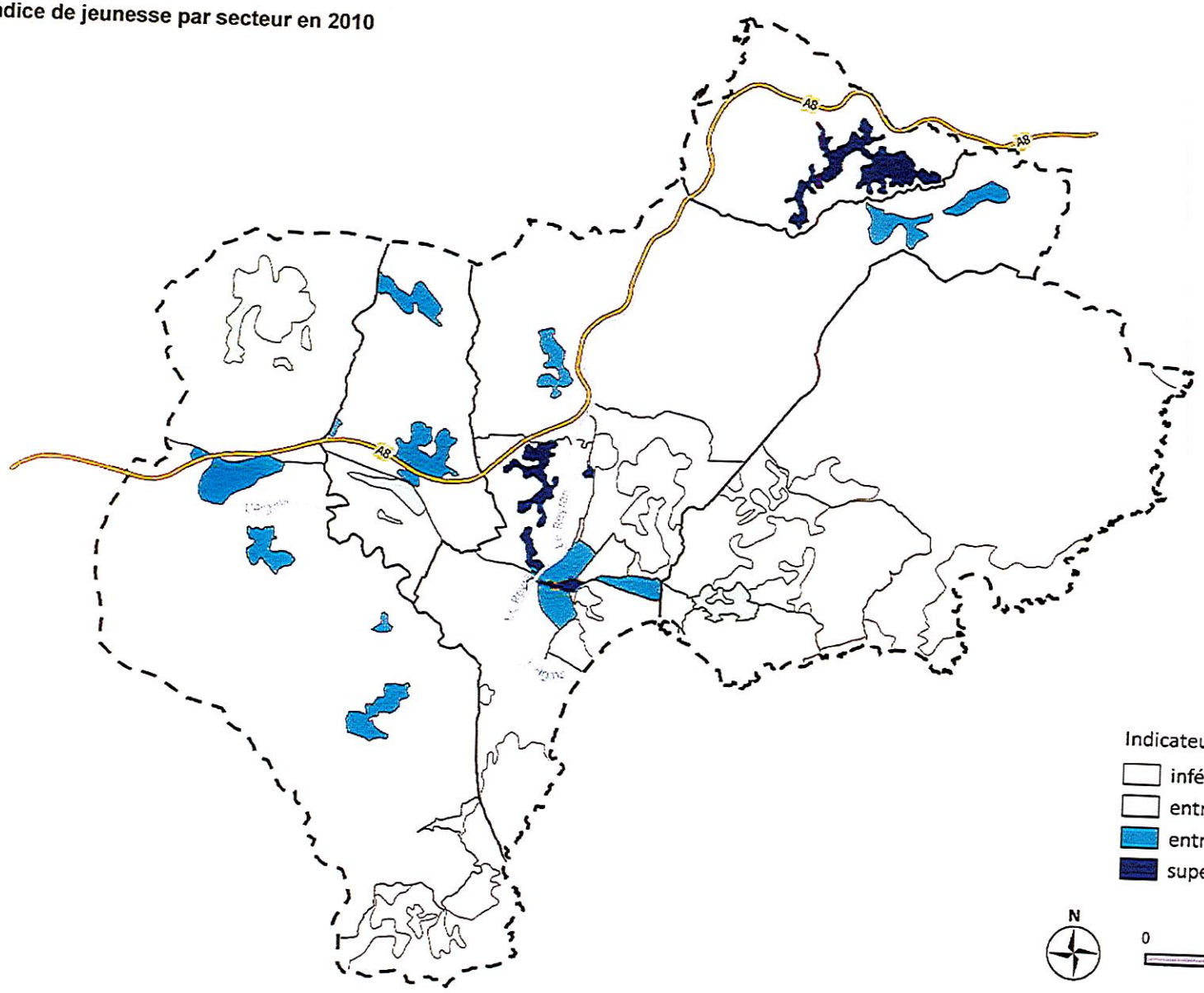
Même si ceci reste une tendance nationale bien connue, elle est accentuée sur la CAVEM, et présente dans toutes les communes, à quelques nuances près.





AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Indice de jeunesse par secteur en 2010



La population de la CAVEM tend à vieillir.
Ce phénomène est accentué, d'une part par l'arrivée de personnes âgées depuis d'autres territoires et, d'autre part, par le départ des populations les plus jeunes, et en particulier les jeunes actifs.
Sans intervention spécifique, ce phénomène va s'accentuer et se spatialiser avec des incidences sur la distribution des équipements sur le territoire de la CAVEM.

Indicateur de jeunesse
- inférieur à 80
- entre 80 et 109,9
- entre 110 et 150
- supérieur à 150

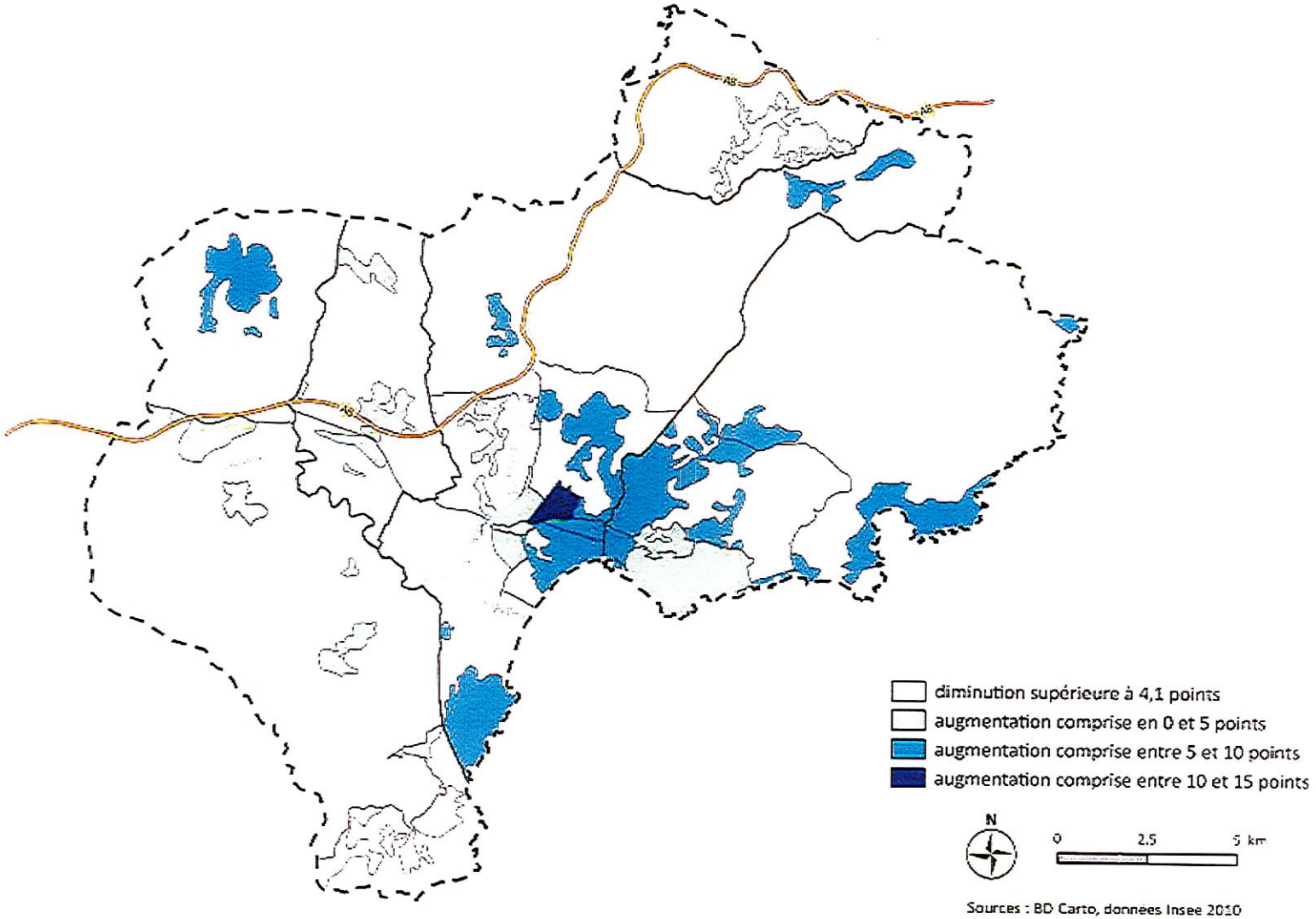
N

0 2.5 5 km

Sources : BD Carto, données Insee 2010

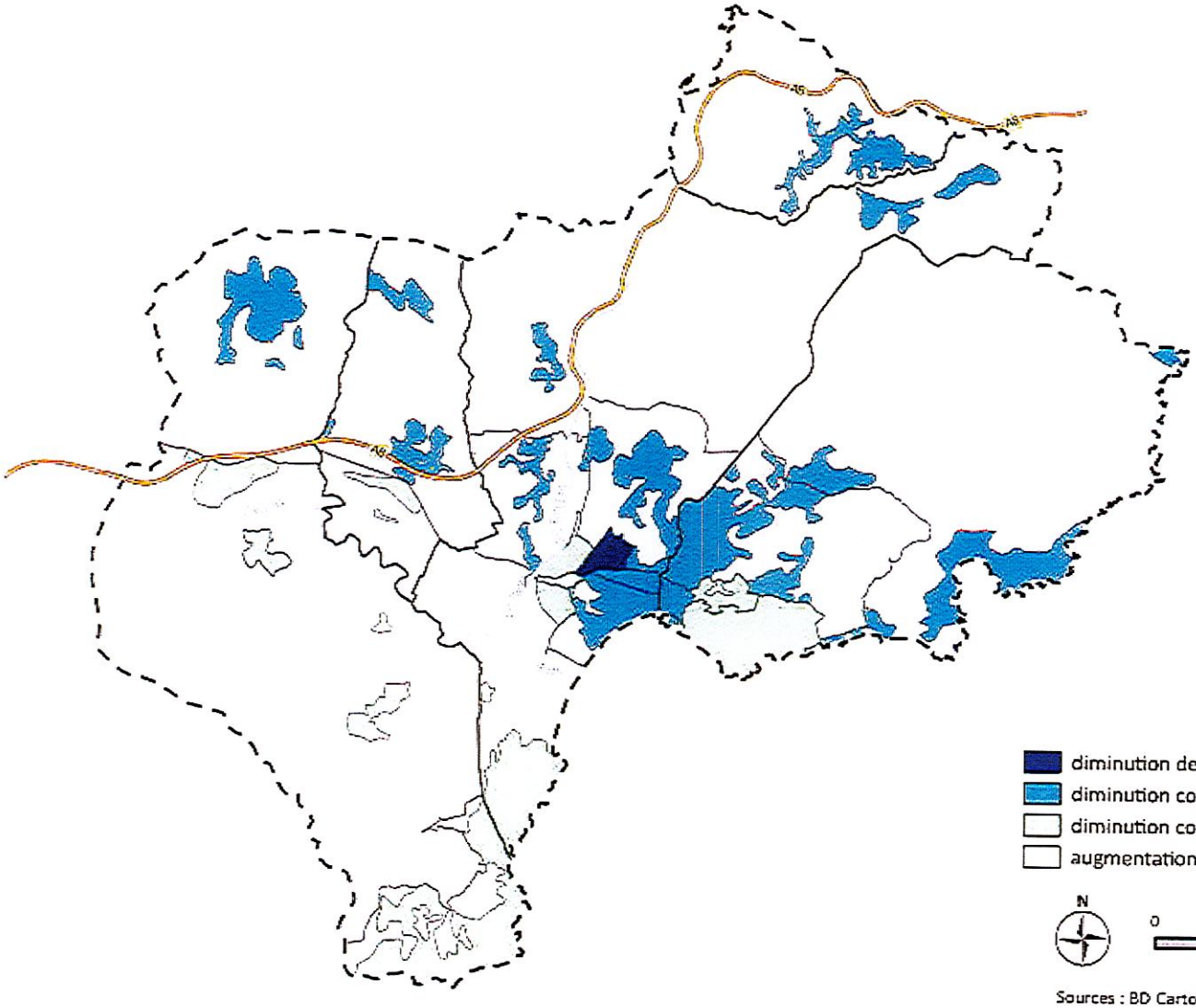
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Evolution de la part des plus de 65 ans entre 1999 et 2010 par secteur



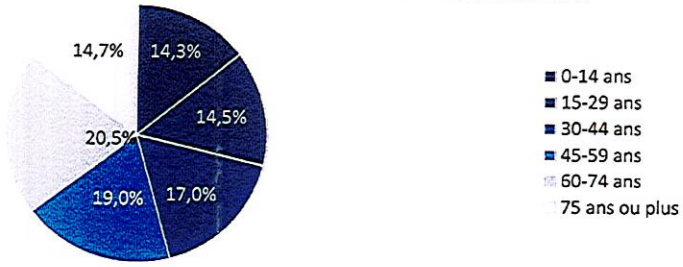
AR PREFECTURE
063-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Evolution de la part des moins de 40 ans entre 1999 et 2010 par secteur

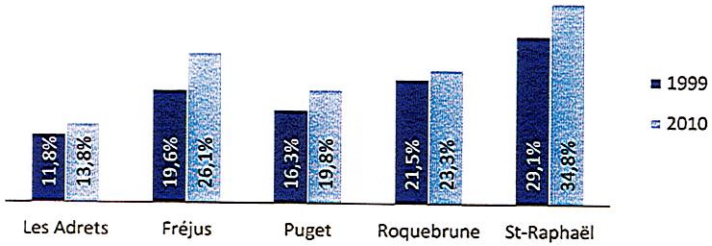


AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

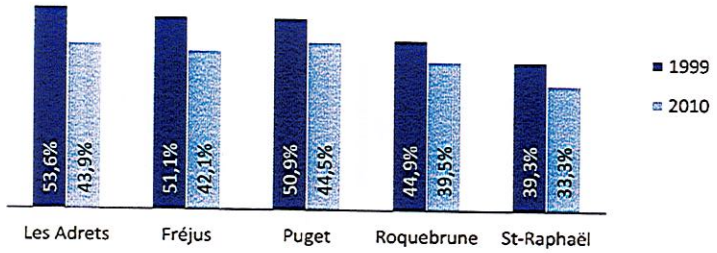
RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR ÂGE EN 2010



Évolution de la part des plus de 60 ans



Évolution de la part des moins de 40 ansTitre du graphique



Une taille des ménages qui évolue selon la distance au littoral

La taille des ménages suit la tendance départementale (une moyenne de 2,1 personnes par ménage pour la CAVEM, et 2,2 pour le Var).

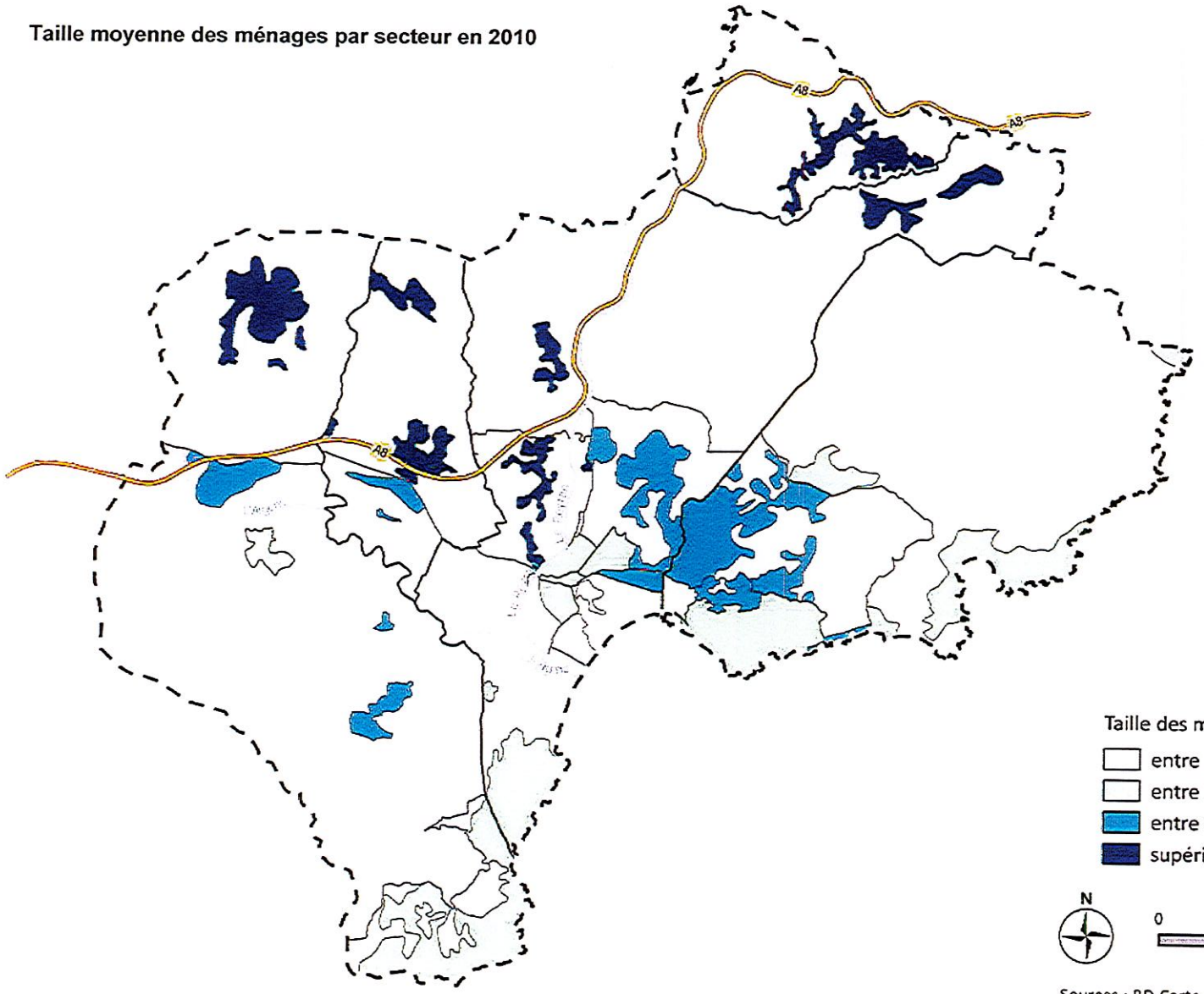
Cette tendance au desserrement est connue à l'échelle nationale. Elle est due au vieillissement de la population et aux changements des modes de vie (disparition de la famille nucléaire, migration étudiantes, mise en couple tardive...).

On remarque cependant que les petits ménages se concentrent le long du littoral, avec une concentration de très petits ménages près des ports de plaisance de Fréjus et Saint-Raphaël.

À l'inverse, plus on s'éloigne du littoral, plus les ménages s'agrandissent (dépassant 2,5 personnes), signe d'une périurbanisation des familles avec enfants, à la recherche d'un foncier au prix moins élevé, afin de disposer notamment d'un jardin.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Taille moyenne des ménages par secteur en 2010



Cette progression témoigne d'un phénomène structurel identifiable à l'échelle nationale, mais surtout, elle met en évidence un processus en marche de ségrégation spatiale par le logement. On peut en effet supposer que les tensions du marché du logement ont joué et jouent encore fortement sur le processus de sélection des ménages.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.2.2. *Des revenus élevés en moyenne qui cachent de fortes disparités territoriales.*

Mis à part pour Fréjus et Puget-sur-Argens, les revenus médians et moyens sont tous plus élevés qu'au niveau départemental.

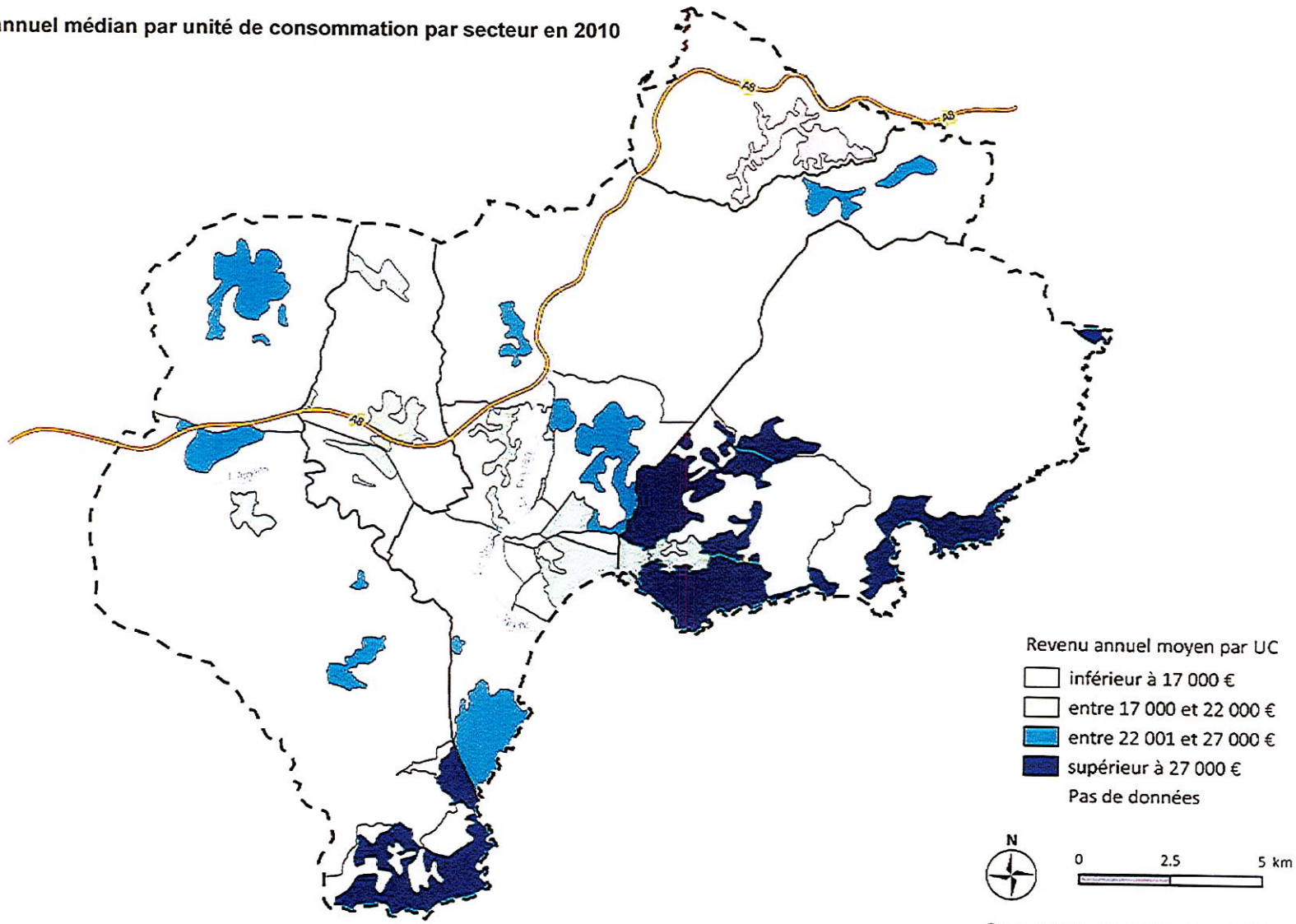
À l'intérieur des communes, on note également une disparité dans la distribution des revenus. En effet, les secteurs situés dans l'hyper centre sont les moins aisés du territoire, à l'inverse ceux dans la périphérie proche ou sur le littoral font partie des secteurs où l'on trouve les revenus les plus élevés.

Communes	Revenu médian par unité de consommation[2]	Revenu net déclaré moyen par foyer
Les Adrets-de-l'Estérel	22 071 €	29 313 €
Fréjus	18 256 €	21 714 €
Puget-sur-Argens	19 172 €	21 651 €
Roquebrune-sur-Argens	20 827 €	26 229 €
Saint-Raphaël	21 541 €	27 390 €
Var	*18 903 €*	*22 817 €*
France métropolitaine	*18 749 €*	*23 433 €*

[2] Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :
- 1 UC pour le premier adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Revenu annuel médian par unité de consommation par secteur en 2010



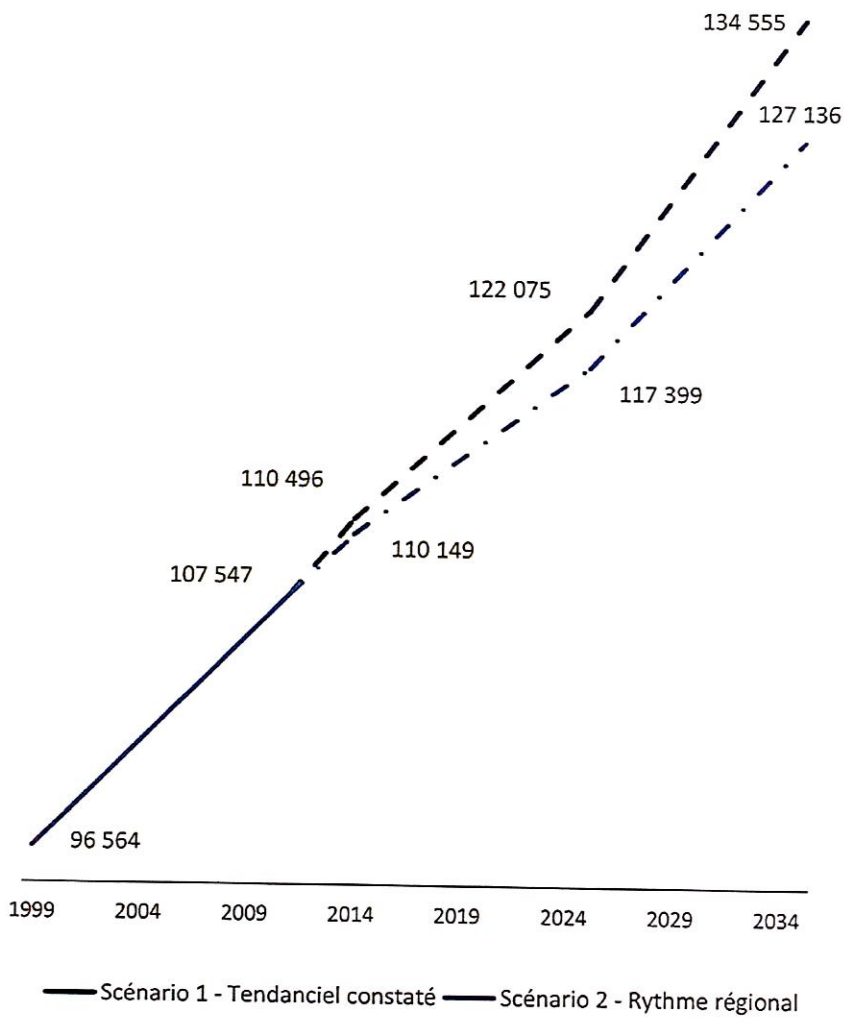
Sources : BD Carto, données Insee 2010

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Facteur de dynamisme, la croissance démographique apparaît aussi comme étant source de risques : déstructuration du territoire liée à un étalement urbain important, déficit en termes d'équipements, dysfonctionnements exacerbés des déplacements, fragilisation des équilibres budgétaires, accroissement des écarts entre offre et demande de logements.

L'enjeu principal est donc de rééquilibrer cette croissance et de la maîtriser tant quantitativement que qualitativement.

Projection démographique de la CAVEM en 2035 selon deux scénarii

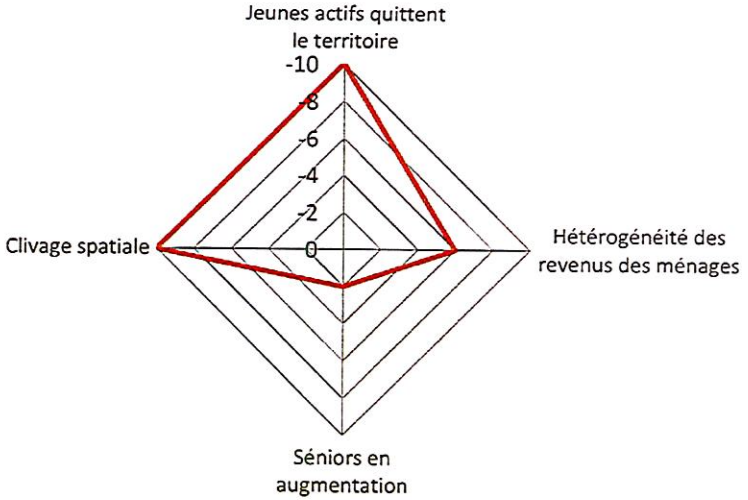


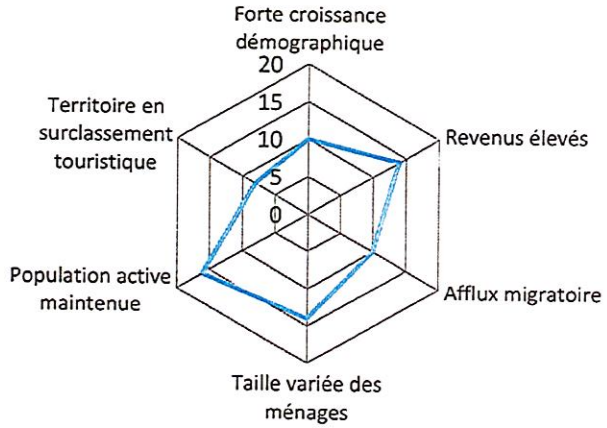
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.3. Enjeux du contexte sociétal

	ATOUTS	Scoring, durabilité So	En v	Ec o	Tot
CS_A_1	Une forte croissance démographique	6	-4	8	**10**
CS_A_2	Des revenus supérieurs en moyenne au département	6	-2	10	**14**
CS_A_3	Un fort afflux migratoire	4	-2	8	**10**
CS_A_4	Une taille des ménages diversifiée	8	0	6	**14**
CS_A_5	La part de la population active se maintient au sein de la population	8	0	8	**16**
CS_A_6	Un territoire en surclassement touristique permanent	2	-4	10	**8**

	FAIBLESSES	Scoring, durabilité So	En v	Ec o	Tot
CS_F_1	Des jeunes actifs qui quittent le territoire	-6	0	-4	**-10**
CS_F_2	Une distribution hétérogène des revenus des ménages	-6	0	0	**-6**
CS_F_3	Une augmentation des populations séniors	-4	0	2	**-2**
CS_F_4	Une distribution spatiale clivante	-8	0	-2	**-10**





AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

OPPORTUNITÉS	
CS_O_1	Un ralentissement de la croissance démographique en région PACA et sur le territoire du SCoT qui permet de prendre le temps de la réflexion afin de retrouver un contrôle et une qualité dans la production de logements et d'équipements
CS_O_2	La possibilité de créer un contexte métropolitain d'équilibre entre Toulon et Nice

MENACES	
CS_M_1	Une ségrégation sociale en devenir qui risque de déséquilibrer le territoire car spatialisée
CS_M_2	Un territoire devant fournir des équipements surdimensionnés pour convenir aux besoins du surclassement touristique grevant ainsi le budget des communes
CS_M_3	Un vieillissement de la population créant des besoins conséquents et inédits en termes de services de santé, d'accueil, de logement, etc.
CS_M_4	Un exode des jeunes et jeunes actifs risquant d'accentuer le déséquilibre social et générationnel sur le territoire

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2. Habitat

Le territoire de la CAVEM est l'un des plus attractifs du département et subit la pression des Alpes-Maritimes dont la situation du logement est particulièrement bloquée. Les communes de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens sont des stations touristiques renommées fréquentées sur une grande partie de l'année, mais l'image « Côte d'Azur » masque des situations très contrastées.

Les rythmes soutenus de croissance démographique ont accru la tension du marché foncier et immobilier et ont favorisé une urbanisation de standing et la croissance des activités économiques, le développement d'un parc social « de fait » dans les centres anciens et dans des copropriétés anciennes.

L'habitat de la CAVEM est hétérogène et comprend :

- Une frange littorale densément urbanisée où se concentrent habitat groupé, logements collectifs et petits pavillonnaires
- Des centres urbains très denses, composés d'immeubles collectifs, de maisons de ville fortement imbriquées, ainsi que de l'essentiel de l'offre de services et commerces
- Des noyaux villageois qui répondent aux besoins de proximité

Des zones rurales ou semi-rurales où se côtoient habitat pavillonnaire de faible densité et habitat diffus très dispersé

2.1. L'ensemble du parc de logements et son évolution

2.1.1. Un essoufflement de la croissance du parc

La CAVEM dispose, en 2010, d'un parc de 89 341 logements, soit une multiplication par quatre depuis 1968. Cela représente plus de 13 % des logements du Var.

Après une croissance quasi exponentielle du parc entre 1968 et 1999 (+ 4,9 % par an en moyenne), on remarque que depuis 1999 le rythme s'essouffle pour atteindre seulement + 0,9 % par an. Les logements de la CAVEM se concentrent à 43 % à Fréjus et à 37 % à Saint-Raphaël.

2.1.2. La construction neuve en perte de vitesse

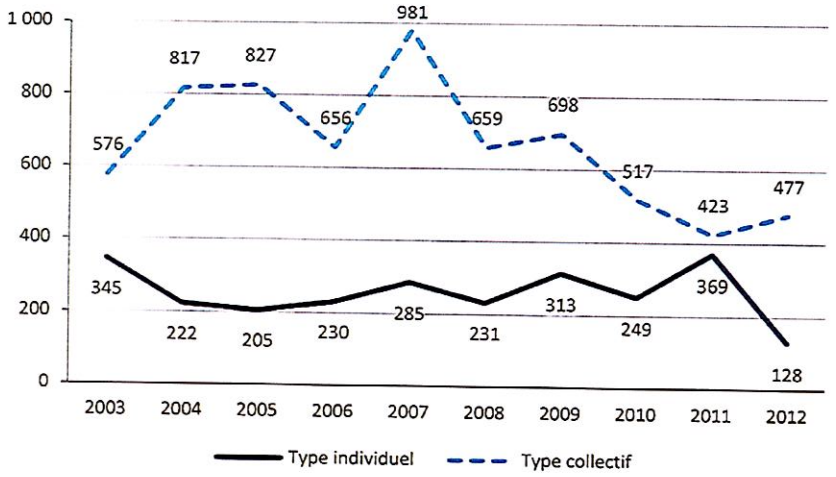
L'Étude des logements commencés indique que la construction neuve a une tendance à la baisse, surtout pour le type individuel. Le rythme moyen entre 2003 et 2012 est une réalisation de 921 logements par an. Cela concerne principalement du collectif, et maintient donc sa prédominance sur le territoire (56 % des logements y sont de type collectif).

UNE PRODUCTION D'HABITAT EN RUPTURE

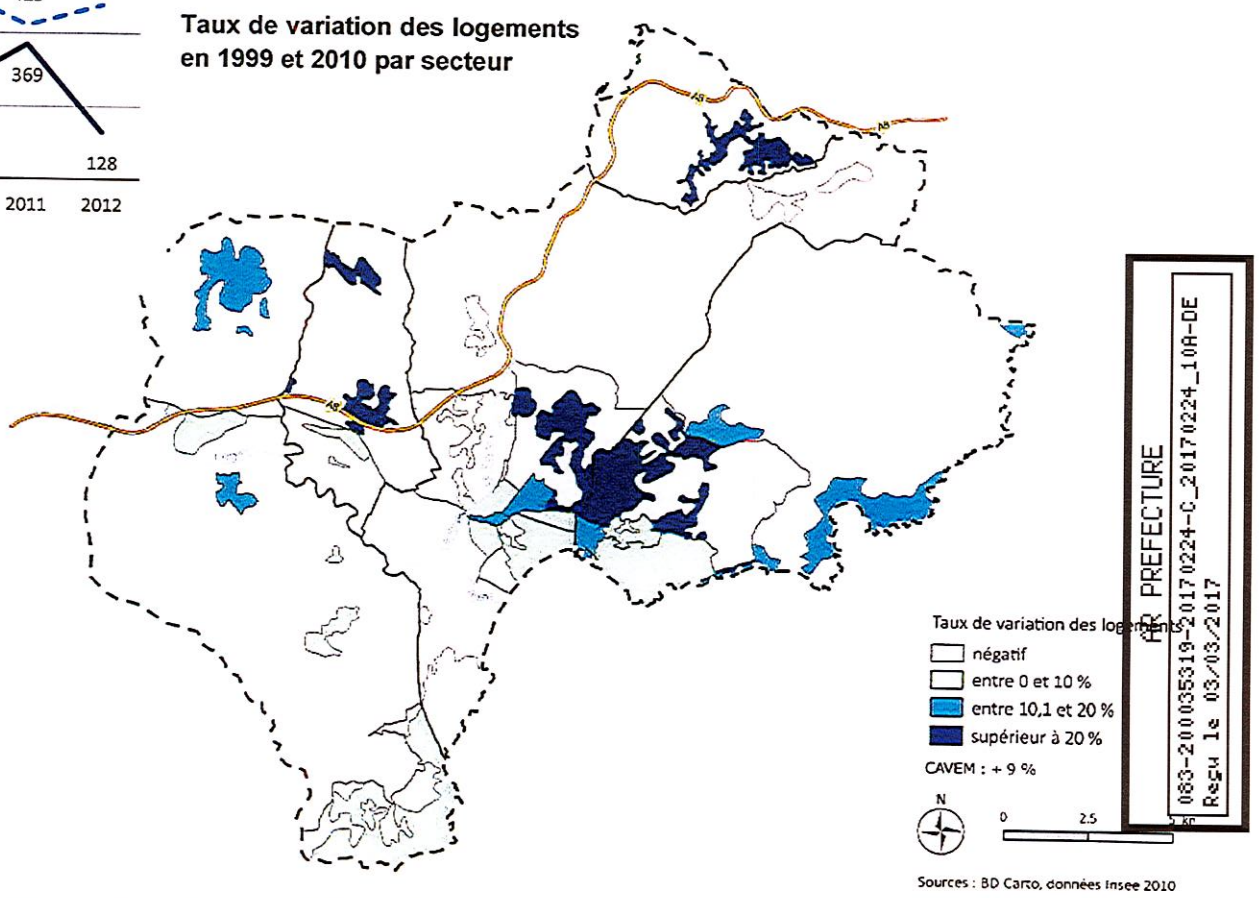
- En 2007 : pic de la production de la construction neuve avec 1 300 logements commencés
- En 2012 : décrochage de la production de logements neufs, avec seulement 600 logements recensés

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Au sein du territoire, il existe des dis-parités entre les communes centres (Fréjus et Saint-Raphaël) qui pro-duisent massivement du collectif et celles périphériques où le type dominant est l'individuel



Taux de variation des logements en 1999 et 2010 par secteur



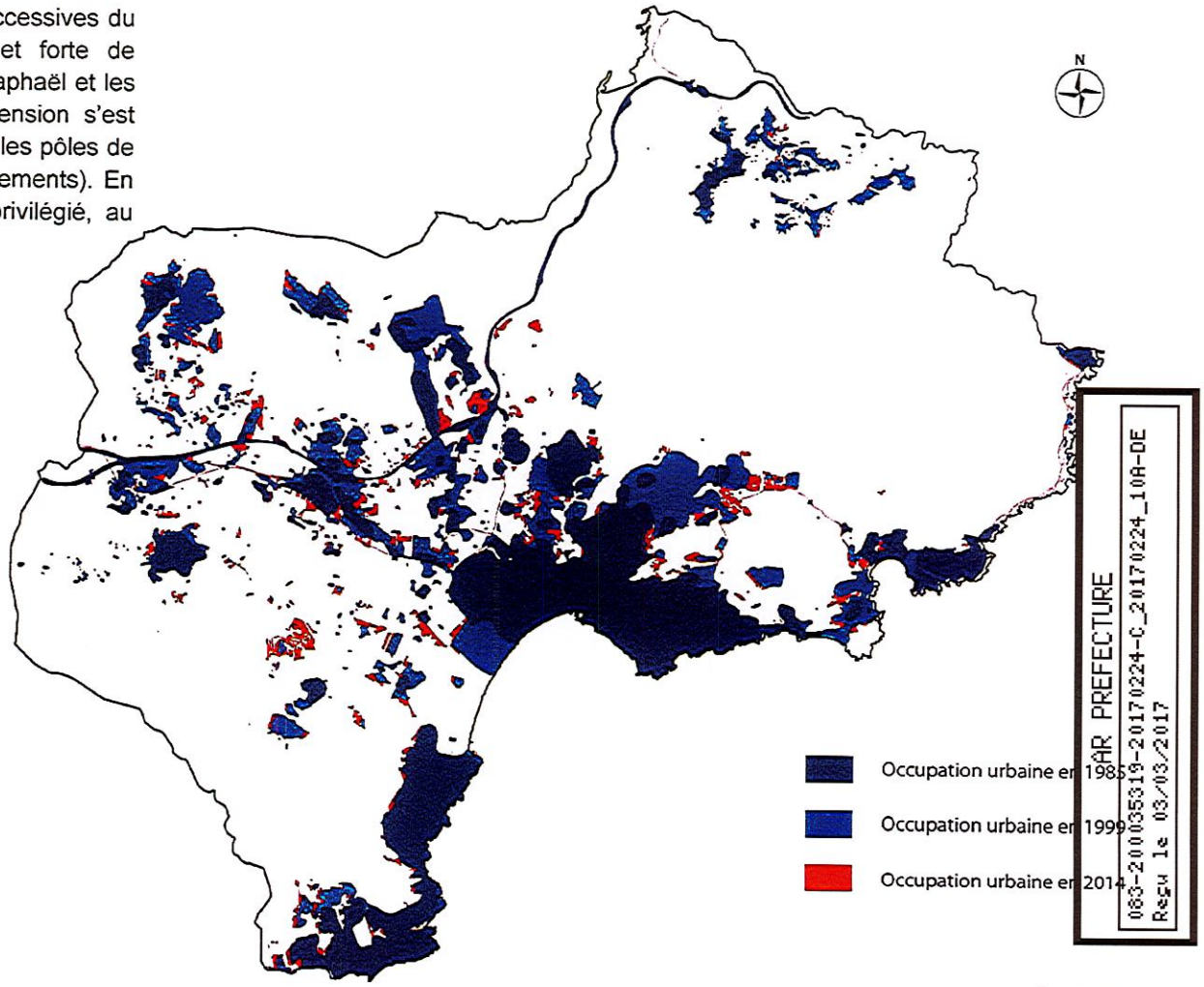
Sources : BD Carto, données Insee 2010

2.2. La progression du bâti sur le territoire de la CAVEM

Cette forte progression du parc de logements sur le territoire de la CAVEM s'est traduite par une poussée très nette de l'urbanisation, repoussant les limites des espaces naturels.

La lecture des cartes ci-contre représentant les évolutions successives du bâti sur le territoire, témoigne d'une croissance rapide et forte de l'urbanisation depuis les centres urbains de Fréjus et Saint-Raphaël et les noyaux villageois. La logique urbaine n'apparait pas : l'extension s'est établie au gré des opportunités, sans souci de proximité avec les pôles de vie et des équipements (de superstructure et liés aux déplacements). En dehors des centres urbains, l'habitat diffus est largement privilégié, au détriment d'un habitat plus structuré, plus économe.*

Progression des terres urbanisées sur le territoire de la CAVEM



Sources : IGN

2.2.1. *L'emprise de la résidence secondaire en recul*

Un retour vers une majorité des résidences principales s'est opéré depuis une dizaine d'année sur la CAVEM. Cependant, on reste très en-dessous de la moyenne départementale, ce qui dénote d'un marché immobilier résolument tourné vers le tourisme résidentiel.

Depuis 1999, seul le nombre de résidences principales a augmenté (+ 19,8 % en 11 ans), tandis que les résidences secondaires ont, elles, légèrement diminué (- 0,5 % en 11 ans).

Le nombre de logements vacants a également faiblement augmenté (+ 1,1 % en 11 ans, soit seulement une trentaine de logements), même si leur représentation sur l'ensemble du territoire diminue dans le même temps.

Cette augmentation des résidences principales au détriment des résidences secondaires, et la légère augmentation de la vacance sont un bon signe pour la correction du déficit immobilier du territoire.

En effet, quand, entre 1999 et 2010, le parc des résidences principales a augmenté de 19,8 % la population a, elle, augmenté de 11,3 %.

Cette tendance ténue en 2010 peut s'expliquer par la conjoncture économique qui freine notamment la production des résidences secondaires et leur attrait.

2010	Parc de logements selon le type			Répartition des logements selon le type		
	R. Principales	R. Secondaires	Logt vacants	R. Principales	R. Secondaires	Logt vacants
CAVEM	49 579	36 792	2 970	55,5 %	41,2 %	3,3 %
Var	438 659	168 793	38 057	68,0 %	26,1 %	5,9 %

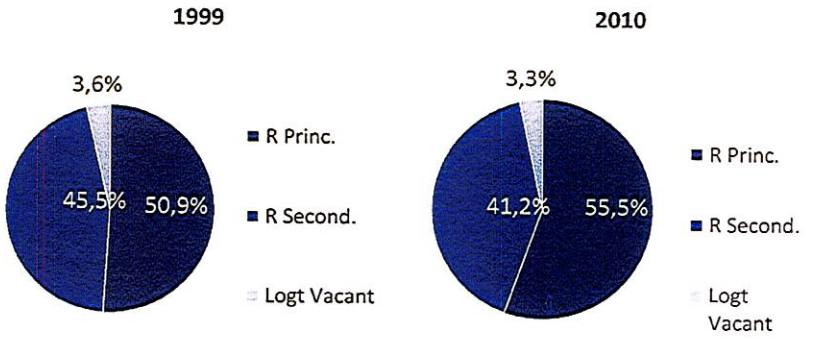
LES DONNÉES CLÉS DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE DANS LA CAVEM

36 792 résidences secondaires, soit plus de 180 000 lits estimés

2 logements sur 5, soit 40 % des logements de la CAVEM sont des résidences secondaires

Sur le littoral de la CAVEM, le taux de résidences secondaires approche les deux tiers du parc d'habitat.

Sur l'arrière-pays fréjussiens (quartiers CAVEM dits « Extérieurs »), elles atteignent 80 % des logements.

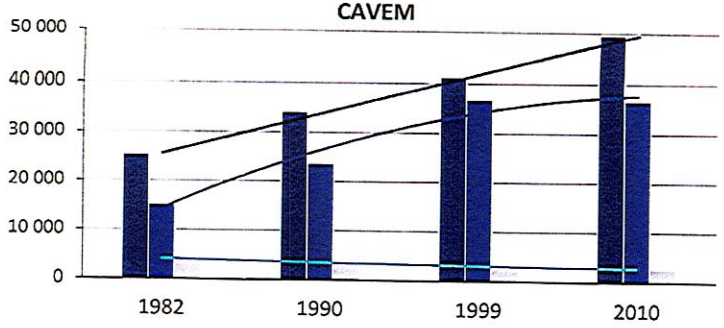


Composition du parc de logement

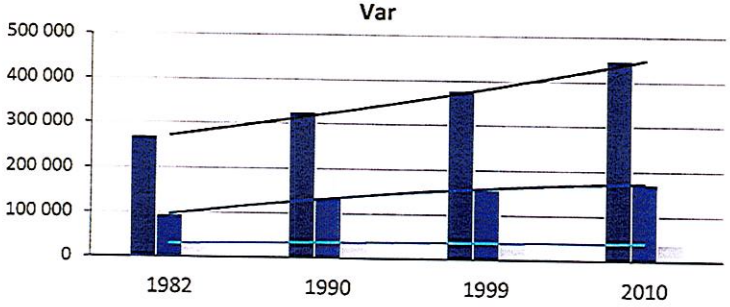
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.2. *Composition du parc de logement 2010*

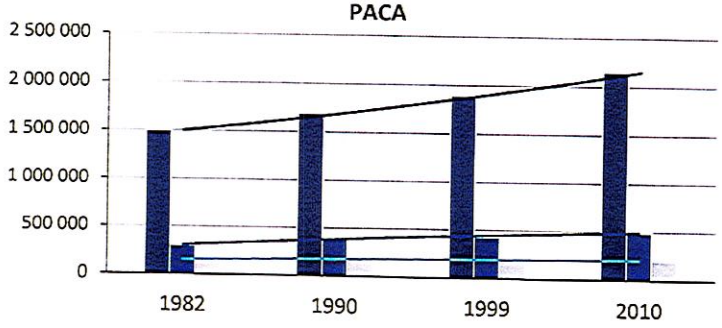
CAVEM



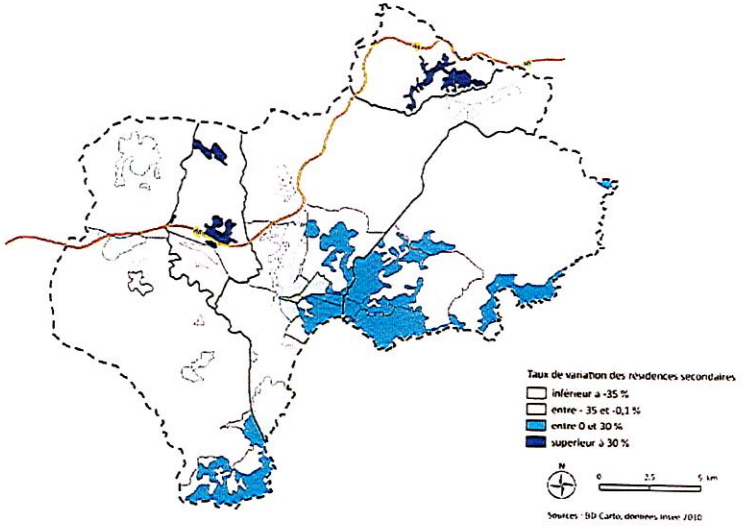
Var



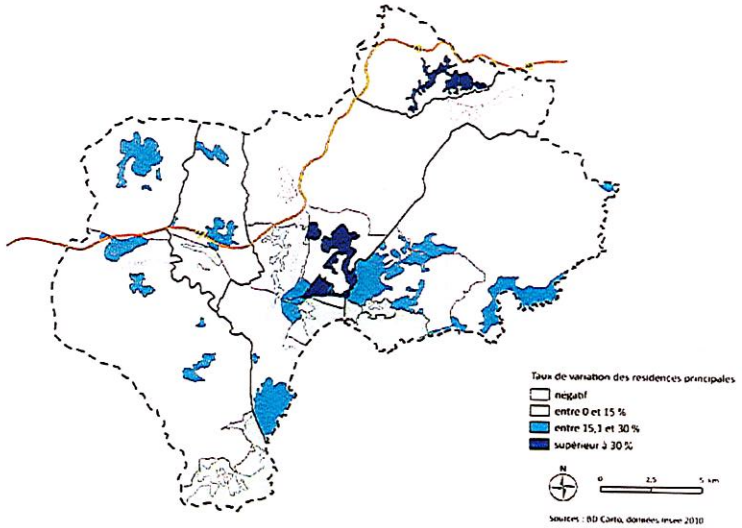
PACA



Taux de variation des résidences secondaires entre 1999 et 2010 par secteur



Taux de variation des résidences principales entre 1999 et 2010 par secteur



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.3. *Les emménagements/déménagements sur la CAVEM entre 1999 et 2008*

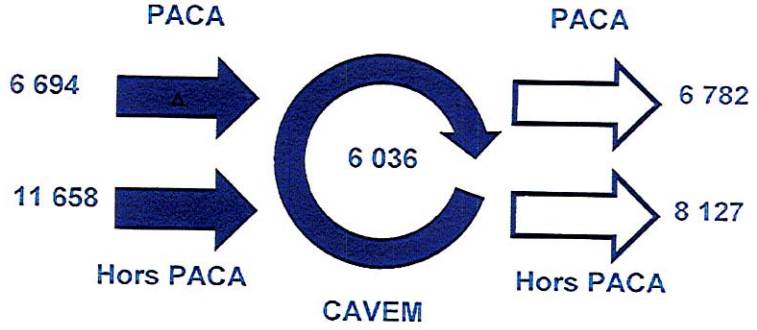
- **La mobilité résidentielle entre la CAVEM et son environnement**

Comme l'a montré l'étude de la démographie, les migrations résidentielles sont importantes entre la CAVEM et l'extérieur.

Entre 1999 et 2010, la CAVEM a eu une attractivité résidentielle très forte, même si dans le même temps beaucoup de ses habitants ont quitté le territoire.

C'est le Var qui est au premier plan des échanges au sein de la région PACA, avec près de la moitié des entrées et plus de la moitié des sorties. Ceux-ci s'effectuent principalement avec l'agglomération dracénoise. Les échanges avec les Alpes-Maritimes (principalement Nice et Cannes-Grasse) représentent également une part importante.

L'évolution des déplacements domicile-travail s'explique notamment avec la mobilité résidentielle. En effet, la Dracénie est un véritable bassin résidentiel tandis que Nice-Sophia, et Cannes-Grasses sont un pôle d'emploi conséquent.
Cette forte mobilité résidentielle, tant entrante que sortante, pose la question sur la capacité du territoire à « fidéliser » sa population notamment à travers son offre résidentielle et son offre d'emplois.



- **Le profil des entrants/sortants**

Les sortants sont plus jeunes que les entrants. L'apport migratoire contribue donc au vieillissement de la population.

Par ailleurs, les profils socio-professionnels des entrants et des sortants sont similaires. La répartition des migrations correspondent à la répartition générale de la population.

Même si le taux d'activité des entrants et des sortants est équivalent, le taux de chômage est légèrement plus élevé pour les entrants que pour les sortants, ce qui impacte peu le territoire.

Il est donc primordial pour la CAVEM d'arriver à capter et fixer une population jeune et active.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Âges des entrants sortants

	Entrants	Sortants
< 25 ans	23 %	34 %
25 – 39 ans	27 %	29 %
40 – 59 ans	24 %	20 %
> 60 ans	26 %	17 %

Chômage

	Entrants	Sortants
Taux de chômage	16,2 %	15,6 %

Profils socio-professionnel

	Entrants	Sortants
Employés	33 %	35 %
Prof. Inter.	28 %	24 %
Ouvriers	16 %	19 %
Cadres, Prof Int Sup	14 %	14 %
Artisans, Comm., Chefs d'ent.	9 %	8 %

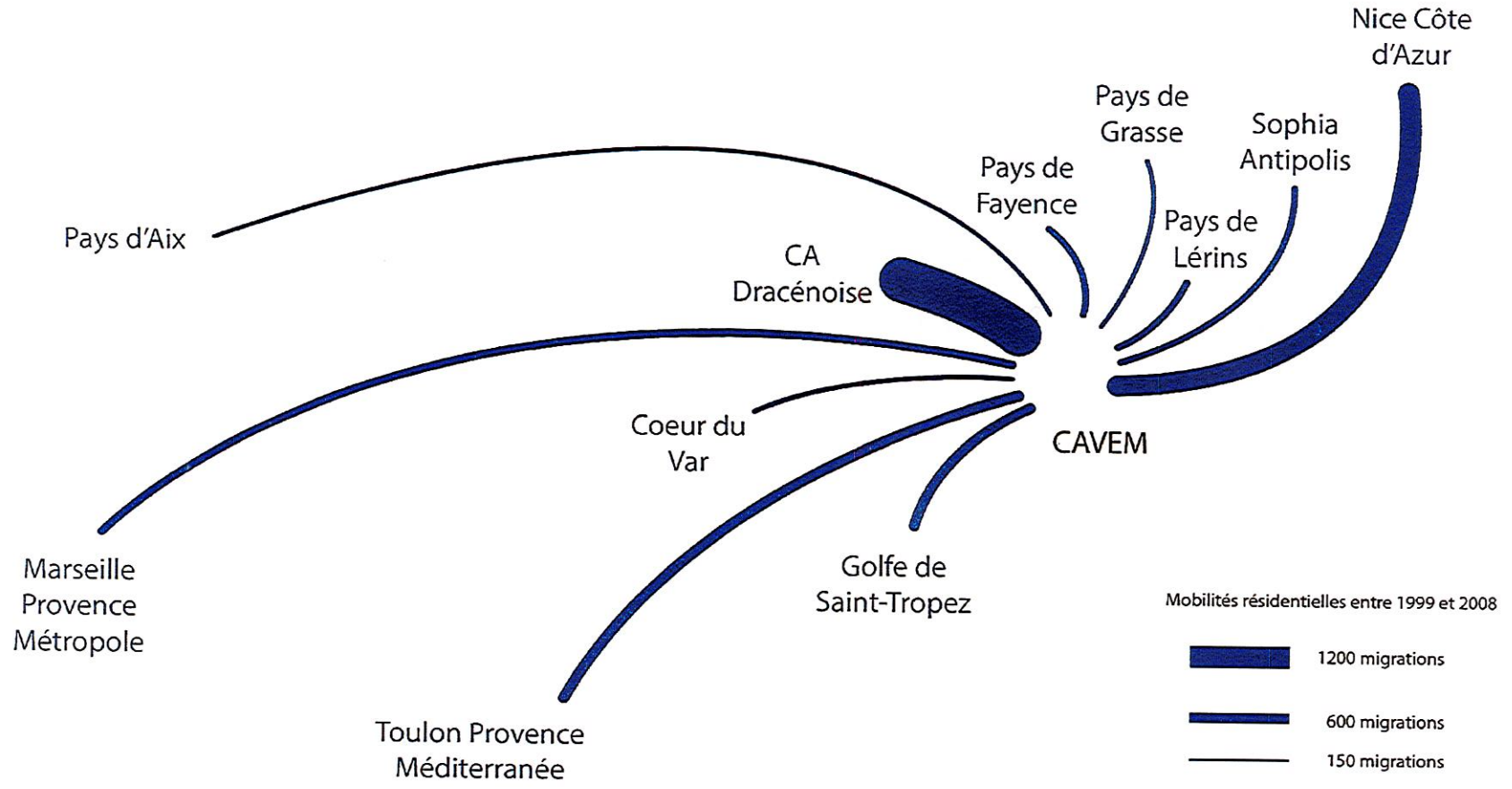
Activité professionnelle

	Entrants	Sortants
Taux d'activité au sens Insee	50 %	50 %

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

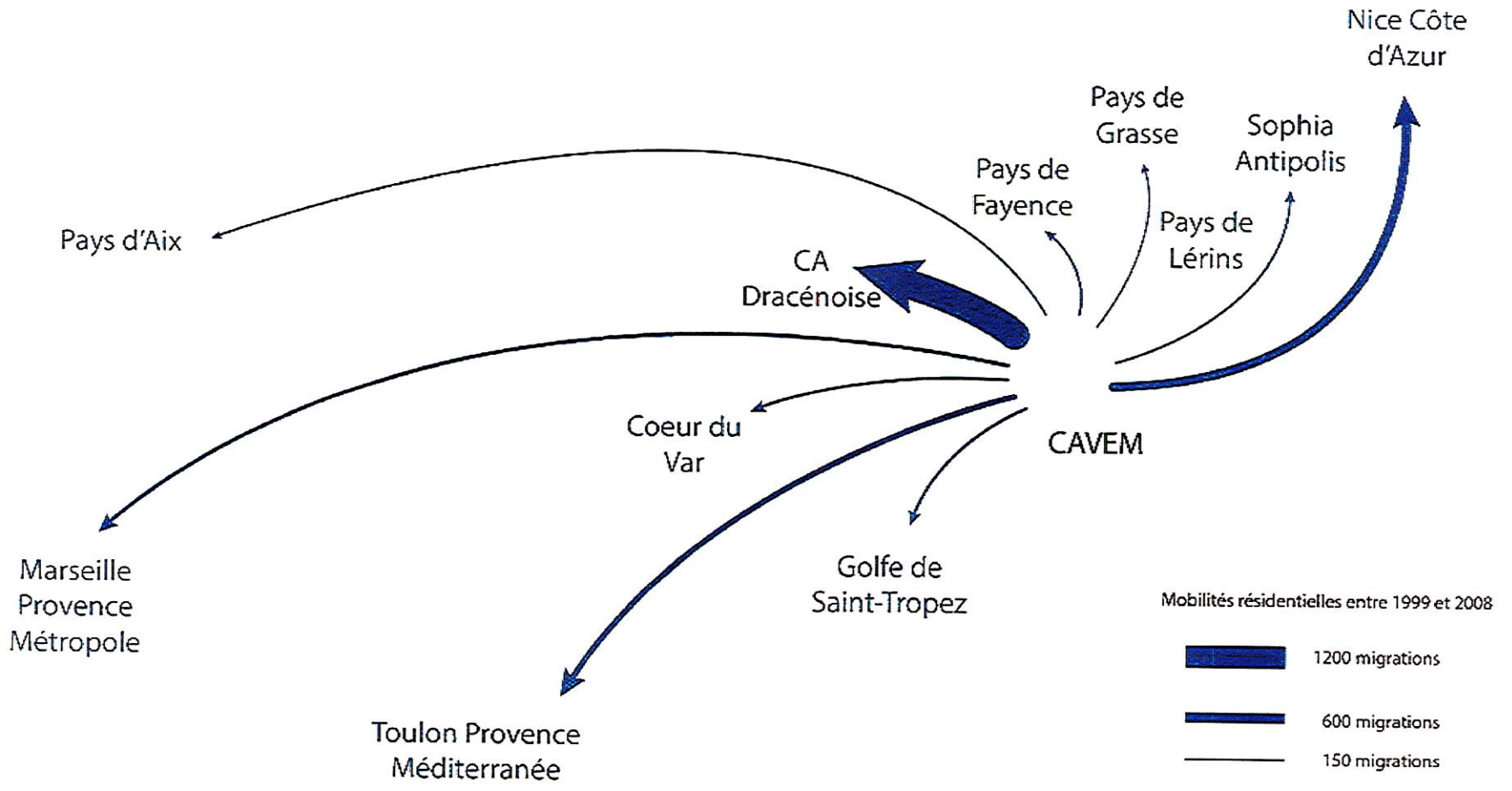
L'ensemble des emménagements/déménagements des familles de la CAVEM entre 1999 et 2008

Principales relations entre territoires de 1999 à 2008



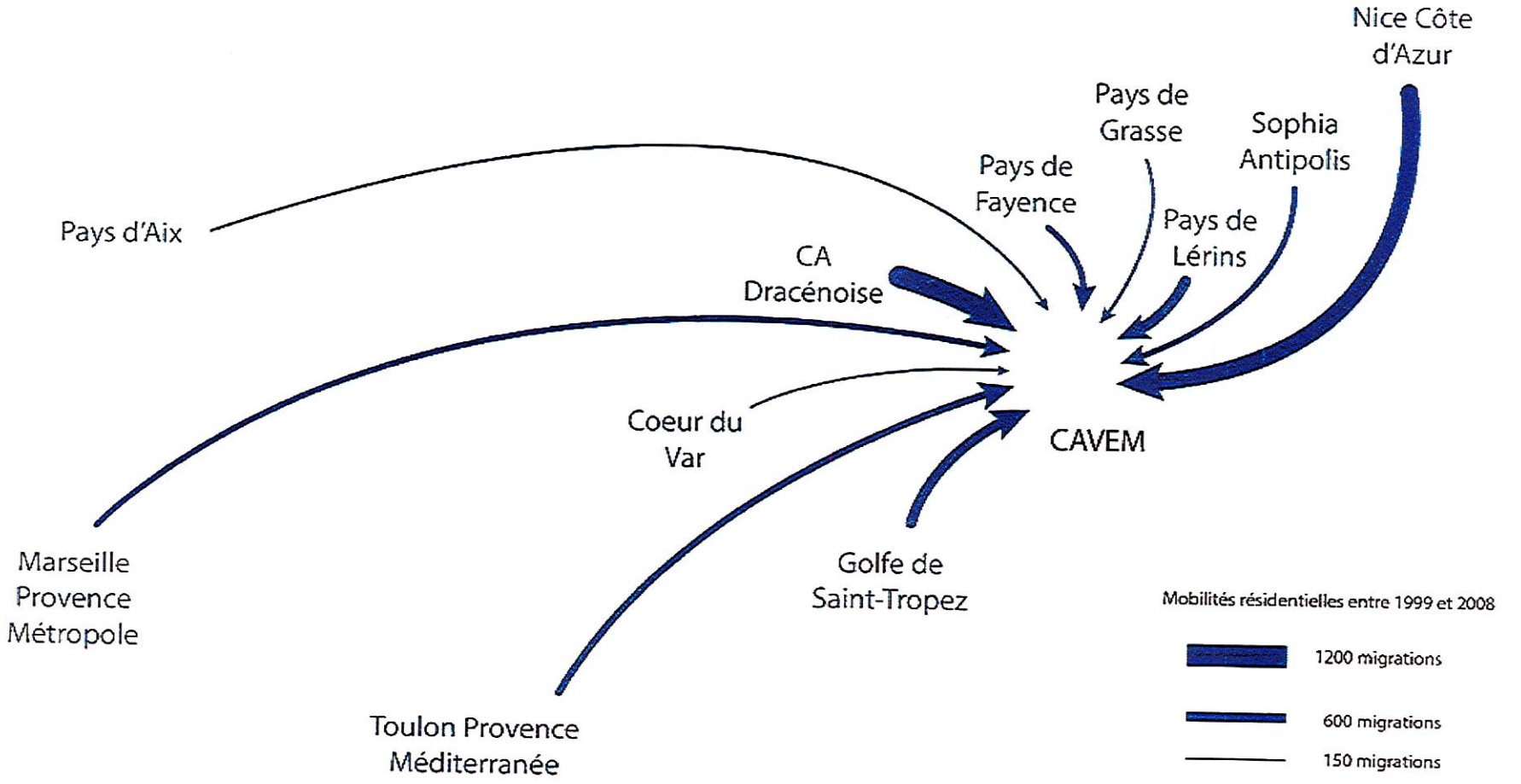
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Principaux flux de migrations sortant dans la CAVEM de 1999 à 2008



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Principaux flux de migrations entrant dans la CAVEM de 1999 à 2008



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- **La mobilite residentielle au sein du territoire**

Les données relatives aux mobilités résidentielles entre 1999 et 2008 mettent en évidence :

- Une forte attractivité résidentielle de la CAVEM, les flux d'entrants correspondant à 55 % de la totalité des échanges (soit un solde positif de 8400 personnes)

- Une rotation importante au sein même de la communauté d'agglomération (15 % des migrations résidentielles)

Cette double tendance – une mobilité importante et une attractivité forte - est particulièrement marquée dans la commune des Adrets-de-l'Estérel (avec un taux de stabilité d'environ 50 %, et des entrées constituant près des deux tiers des échanges).

Comme facteur explicatif, les acteurs de l'immobilier évoquent le processus de «première résidence» : les nouveaux arrivants accèdent à un logement « non choisi » souvent peu adapté, puis recherchent ensuite un logement plus adéquat.

On peut également supposer la volonté de se rapprocher du lieu de travail, les dysfonctionnements liés aux déplacements s'étant accrus.

Les flux entrants : 18 352 « entrants »

Plus de la moitié des « entrants » provient des autres régions françaises.

Dans la région, on remarque notamment l'attrait du secteur pour les habitants du département voisin des Alpes-Maritimes (13,6 % des migrations entrantes).

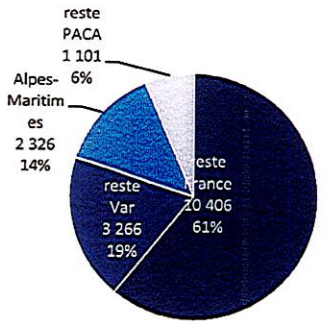
Une personne sur cinq s'installant dans la CAVEM provient du Var.

Les flux sortants : 14 909 : « sortants »

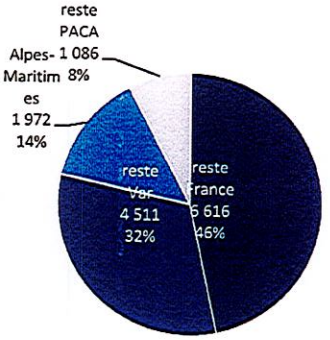
A contrario, un tiers des « sortants » reste dans le Var et 13,9 % s'installent dans les Alpes-Maritimes.

45,4 % des personnes quittant la CAVEM s'orientent hors de la région PACA.

Origine des migrations résidentielles entrantes



Destination des migrations résidentielles sortantes



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.4. *Des déplacements domicile-emploi principalement internes au territoire (Insee 2010)*

Cf. Chapitre Économie et population active

- 17 % des emplois de la CAVEM sont occupés par des actifs qui n'y résident pas : sur près de 38 479 emplois, environ 6 663 actifs résidant hors de la communauté d'agglomération viennent y travailler, essentiellement en provenance du Var, et, dans une moindre mesure, des Alpes Maritimes.
- 17 % des actifs occupés résidant sur la CAVEM vont travailler à l'extérieur de celle-ci : soit 6 629 habitants, dont 3 114 actifs dans les Alpes maritimes, représentant donc près de la moitié.
- Une grande partie des déplacements quotidiens s'organise principalement au sein même du territoire : les échanges Fréjus/Saint-Raphaël sont particulièrement nombreux et s'équilibrent (entre 2600 et 2900 migrations).
- L'importance, d'une part, des déplacements domicile-travail en provenance du Var, et d'autre part, des sorties d'actifs résidant dans la CAVEM vers les Alpes-Maritimes, témoigne nettement d'un phénomène de glissement résidentiel vers l'ouest.

LES DONNÉES CLÉS DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL SUR LE TERRITOIRE DE LA CAVEM

38 470 emplois sur la CAVEM contre 31 802 en 1999

38 445 actifs occupés sur la CAVEM en 2010

Soit un taux d'emploi de 100 % en 2010, contre 93 % en 1999

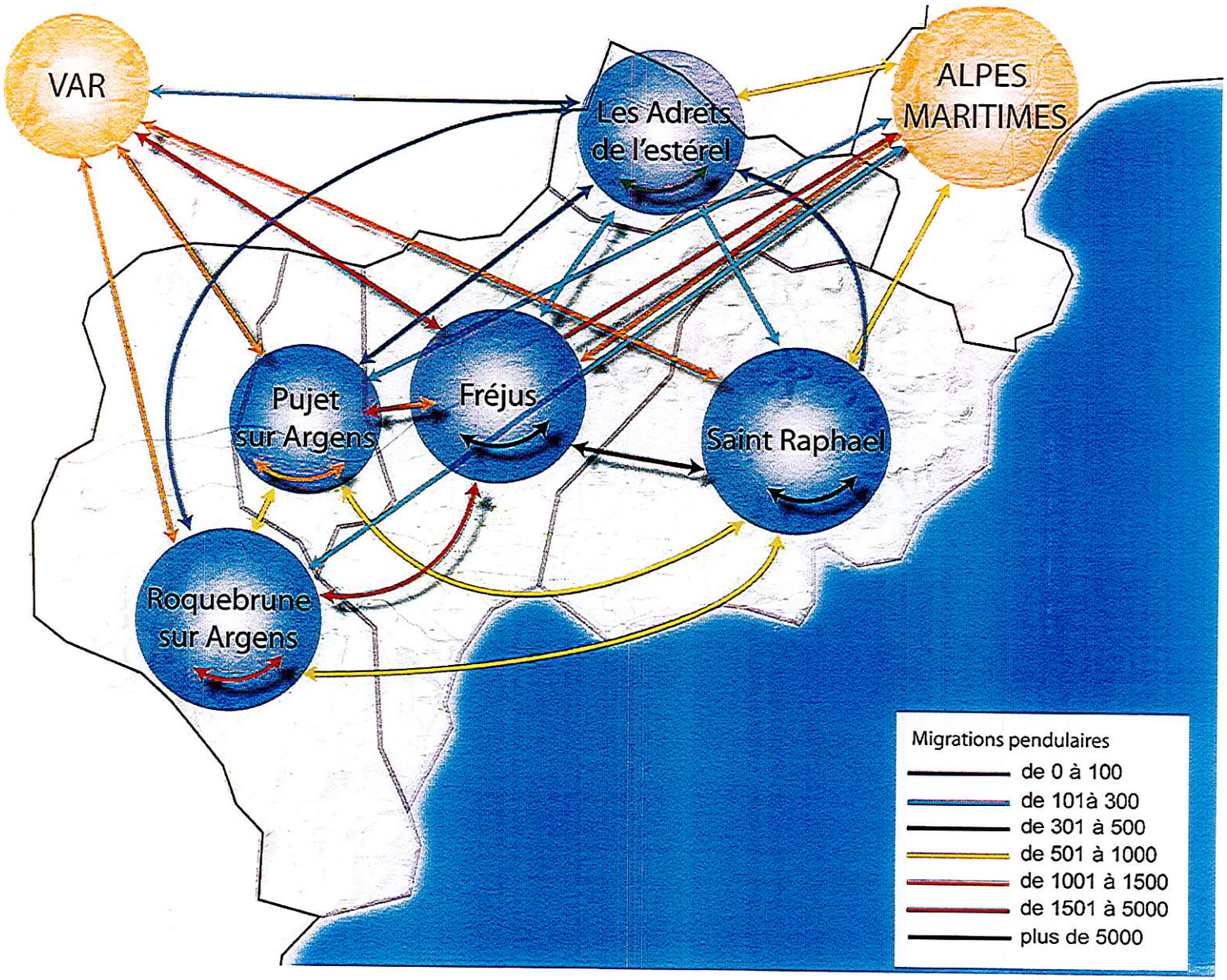
83 % des emplois occupés par des actifs habitant la CAVEM en 2010, conte 88 % en 1999

13 300 actifs entrent et quittent la CAVEM tous les jours pour travailler

Dans les centralités, ce taux reste toujours inférieur à un tiers des logements.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Migrations domicile-travail en 2010



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3. La diversité de l'offre en logements ordinaires

2.3.1. *Les caractéristiques des résidences principales*

- ***Un développement récent de l'habitat***

Pour les données suivantes, il faut tenir compte de la disparition des logements anciens pour construire des logements neufs, il s'agit donc d'estimations sur la base du RGP2010.

L'habitat ancien, antérieur à 1949, est nettement sous-représenté, en particulier comparativement au département. D'une manière générale, la plus grande partie du parc de logements s'est constituée au cours des années 70-80, période de généralisation du phénomène de périurbanisation.

Durant la période 1975-1989, on assiste à un pic de construction atteignant, en moyenne, 2 000 logements construits par an. Si l'on constate une diminution du rythme de construction depuis le début des années 90, la construction n'en demeure pas moins dynamique (entre 1990 et 1998 ce sont près de 1 900 nouveaux logements par an) : le poids de l'urbanisation récente sur le territoire du SCoT, est plus important qu'en moyenne dans le département.

La baisse de la construction se poursuit après 1999 (données issues des logements commencés entre 1999 et 2005) restant toujours à des niveaux importants : en moyenne 1340 logements annuels.

- ***Du collectif dans le cœur d'agglomération et des villas en périphérie***

À l'échelle de la CAVEM, le logement collectif prédomine : 56,2 % des résidences principales, plus élevé que la moyenne départementale de 50,6 %.

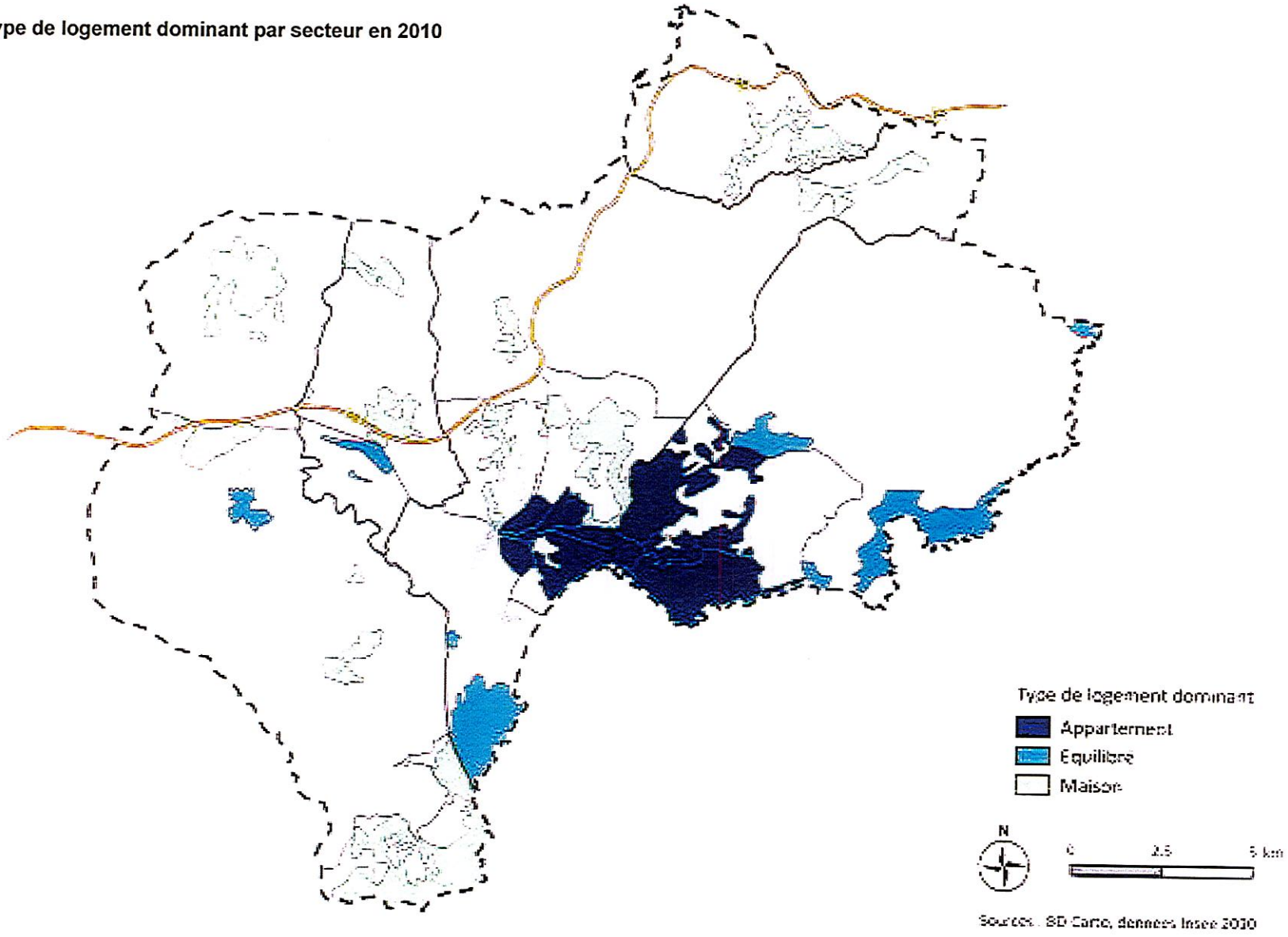
Cependant, au sein du territoire, la situation est très contrastée :

- Le type individuel est dominant dans la périphérie rétro-littorale et aux Issambres ; la villa étant la forme urbaine de prédilection des territoires périphériques
- À l'inverse, le type collectif prédomine dans le cœur d'agglomération et le front de mer car typique des centres-villes mais aussi plus disposé à accueillir du locatif
- Enfin seuls les secteurs de Saint-Raphaël Est, le Village de Roquebrune-sur-Argens, le Sud de la RN7 à Puget-sur-Argens et Saint-Aygulf disposent d'un parc de logement relativement équilibré

	Avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	1990 à 1998	1999 à 2005
CAVEM	6 475 7 %	27 035 31 %	14 279 16 %	15 701 18 %	15 068 17 %	8 058 9 %
Rythme annuel de construction	-	772	2 380	2 243	1 884	1 343
Var	123 256	181 366	97 288	76 912	50 912	100 298

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Type de logement dominant par secteur en 2010



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Une taille moyenne des logements plus faible que dans le reste du var***

La ventilation par taille des logements de la CAVEM est comparable à celle du département, même si l'on note un plus forte part des petits logements : 56,3 % des logements sont de taille moyenne et le reste se répartissant entre petits et grands logements.

Saint-Raphaël et Fréjus sont les communes où la part des petits logements est la plus importante. Et si cela s'équilibre pour les logements de taille moyenne sur l'ensemble de la CAVEM, ce sont les très grands logements qui sont les plus représentés aux Adrets-de-l'Estérel (46,9 % du parc). Cela s'explique notamment par la forte part de grands ménages et de familles avec enfants dans cette commune qui viennent y faire construire des maisons sur un foncier moins cher et disposant d'un accès aux zones d'emploi de Fréjus – Saint-Raphaël et de Cannes – Antibes, à laquelle par ailleurs, la commune appartient.

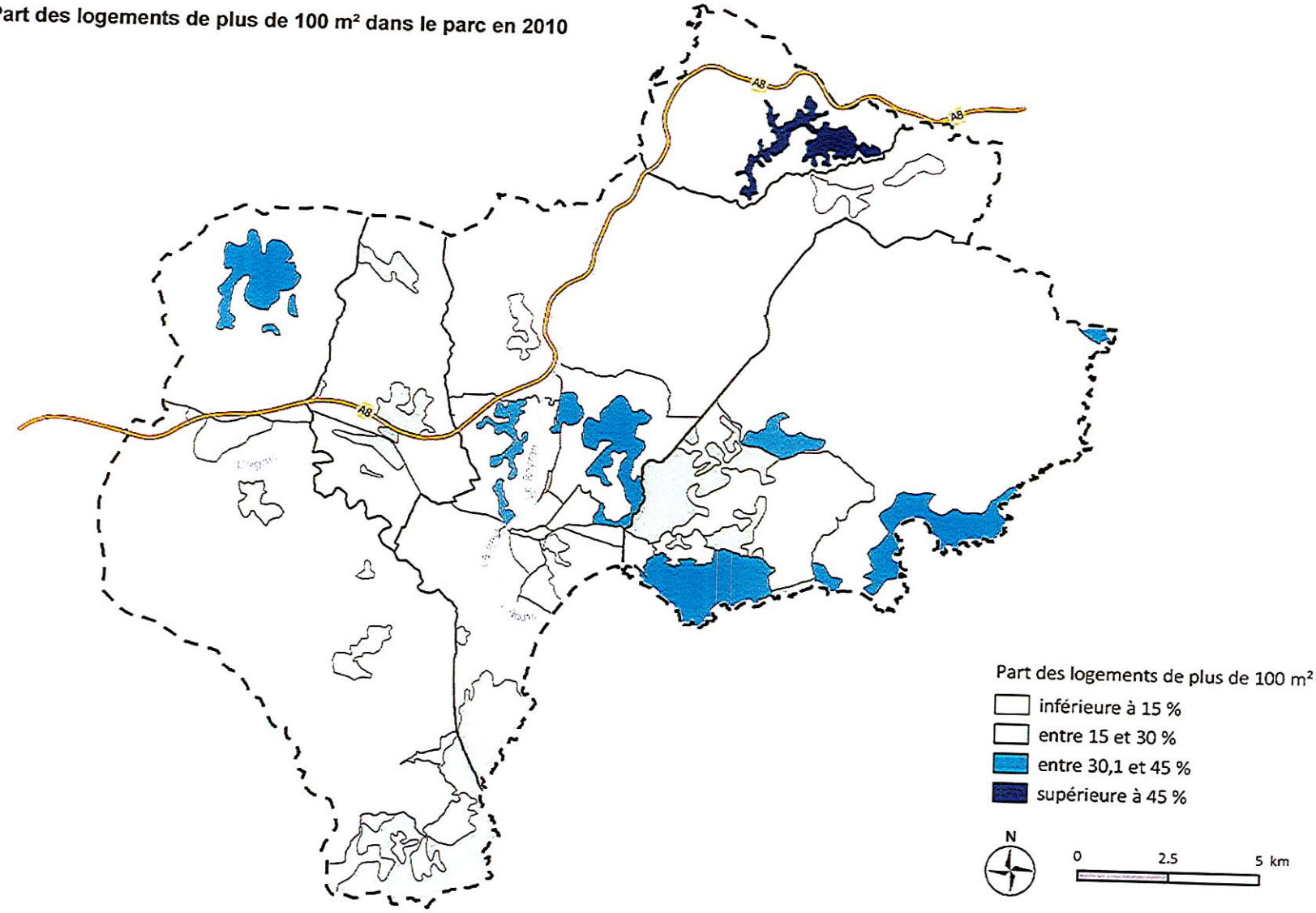
Cela traduit bien la différence de typologie de logements entre le cœur d'agglomération, où l'on trouve de nombreux petits logements, principalement collectifs, et la périphérie, représentée par la commune la plus excentrée, où les très grands logements sont majoritaires.

COMMENT LIMITER LA SURPRÉSENCE DES PETITS LOGEMENTS DANS LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION DU SCOT

La régulation de la taille minimale des logements dans le cœur d'agglomération est une piste possible pour conserver les équilibres en place, notamment l'accueil de tous les ménages à proximité de l'appareil commercial, des services et des équipements publics.

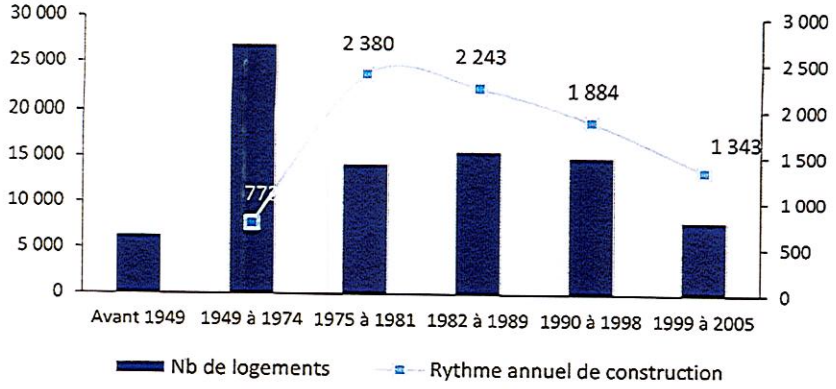
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Part des logements de plus de 100 m² dans le parc en 2010

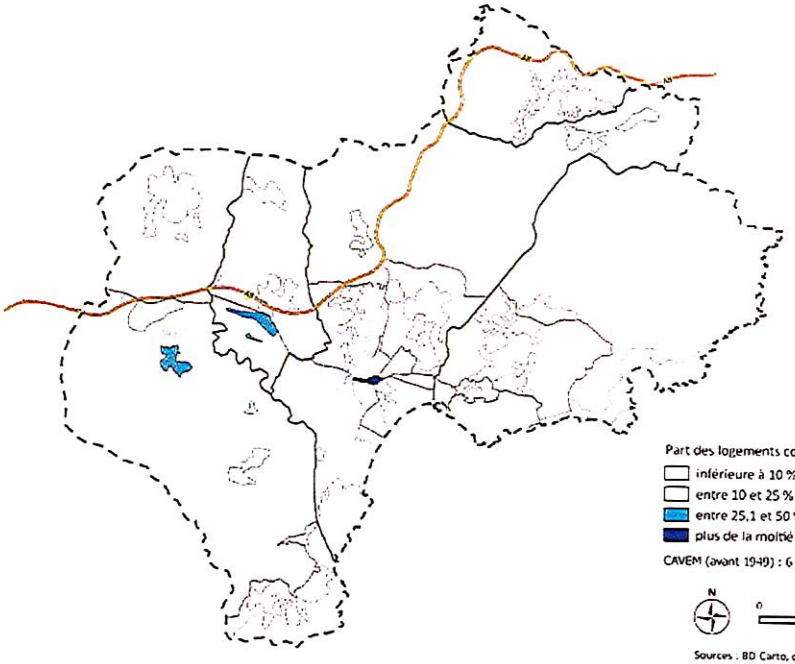


Sources : BD Carto, données Insee 2010

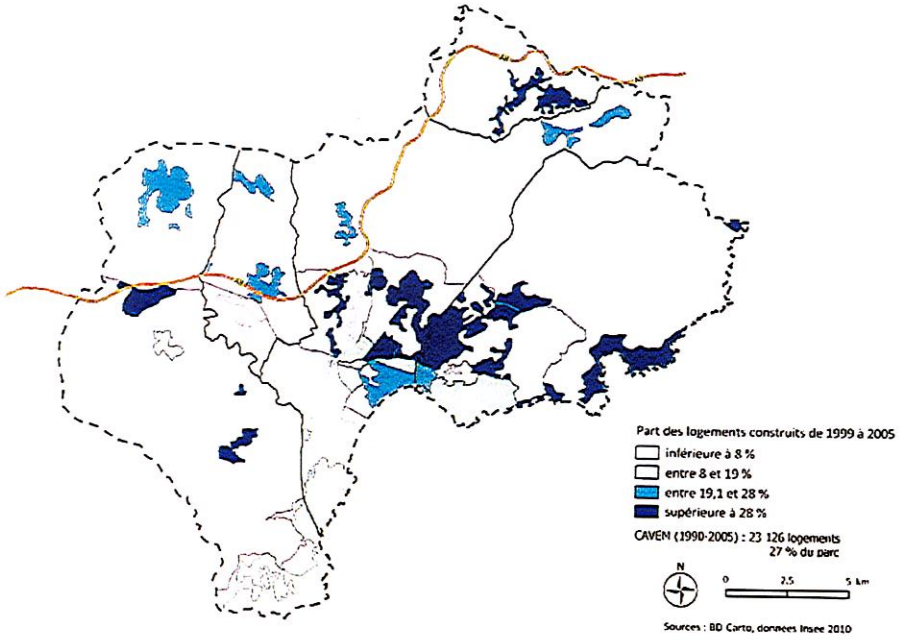
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



Le parc ancien : logements construits avant 1949



Dynamique de la construction : logements construits de 1990 à 2005



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3.2. *Une difficile accession à la propriété dans le cœur d'agglomération*

L'accession à la propriété est le statut d'occupation privilégié sur le territoire de la CAVEM : 64,3 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire.

Ce chiffre masque des disparités à l'échelle infra-communale. C'est dans le cœur d'agglomération que l'on retrouve le plus grand nombre de locataires, ainsi que dans le centre de Roquebrune-sur-Argens ; ceci correspond à des prix de l'immobilier élevés en raison de la centralité et des aménités à proximité des logements.

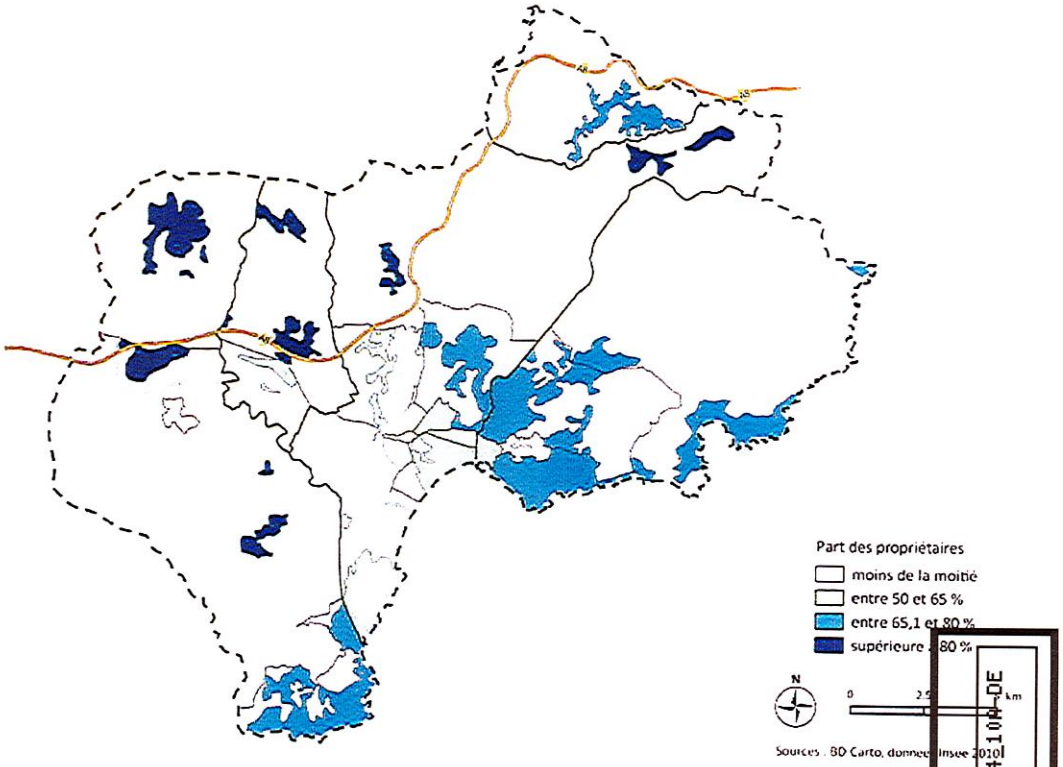
À l'inverse, les secteurs périphériques sont les plus concernés par l'accession à la propriété, avec un taux de propriétaire pouvant atteindre 86,7 % à la Bouverie (cette donnée est à croiser avec le type d'habitat principalement individuel dans ces secteurs, davantage adapté au statut de propriétaire).

De plus, on observe une augmentation de la part des propriétaires dans l'ensemble des communes (+ 3,5 % en moyenne).

Quant au locatif social, on constate que, en dehors des communes de Fréjus – Saint-Raphaël, sa part est nettement inférieure à celle constatée dans le Var (confère chapitre logement social). Cependant, on note un effort certain pour combler ce retard.

Le statut locatif est davantage adapté aux catégories socio-professionnelles les plus modestes et intermédiaires.

Le rééquilibrage de l'offre de logements au bénéfice du locatif est une orientation à privilégier sur le territoire, ce qui permettrait d'éviter le renforcement des phénomènes ségrégatifs.



Part des propriétaires dans le parc de résidences principales en 2010

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224100-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3.3. *Le marché de l'accession à la propriété*

La typologie et la nature du parc de logements étudiées précédemment constituent les premiers critères de ségrégation spatiale par le logement.

Les prix du marché, tant du secteur locatif que de la vente, sont par ailleurs à la base d'une sélection forte des ménages.

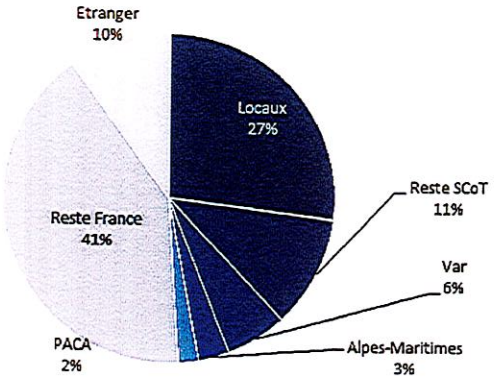
Les caractéristiques principales de la vente et la revente de logements :

- **Une tension croissante du marché destiné à un public spécifique:**
  - Un marché "capté" par des acquéreurs provenant d'autres régions que PACA, et de l'étranger (à hauteur de plus de la moitié des acquéreurs)
  - L'exclusion d'une frange importante de la population dans le processus d'acquisition des logements : les jeunes actifs

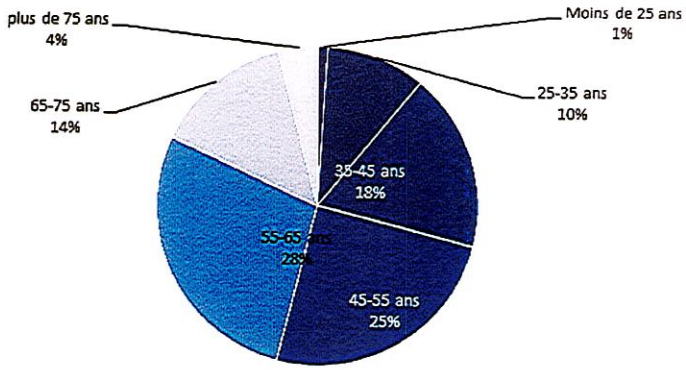
- **Des niveaux de prix de l'accession très élevés :**
  - Des contrastes encore marqués entre les communes de Var Estérel Méditerranée mais qui semblent s'atténuer.

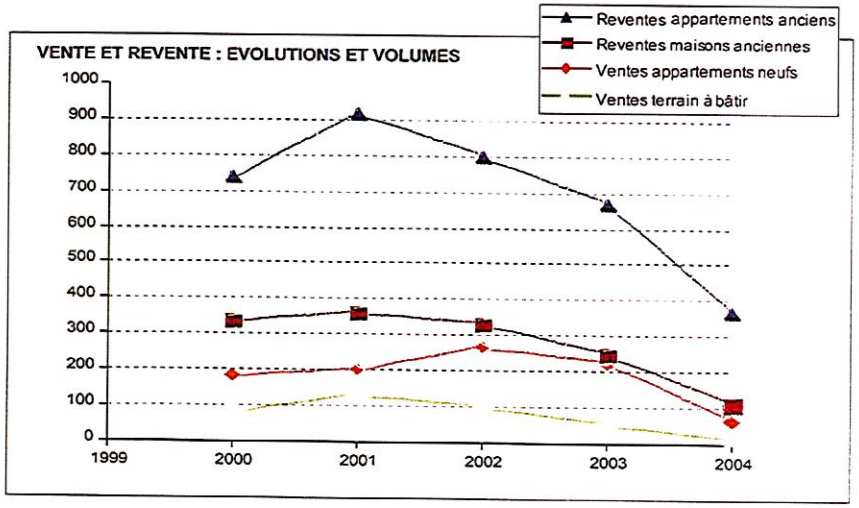
Des prix qui "explosent" : de 40 % à 75 % de hausse depuis 2000

Origine des acquéreurs

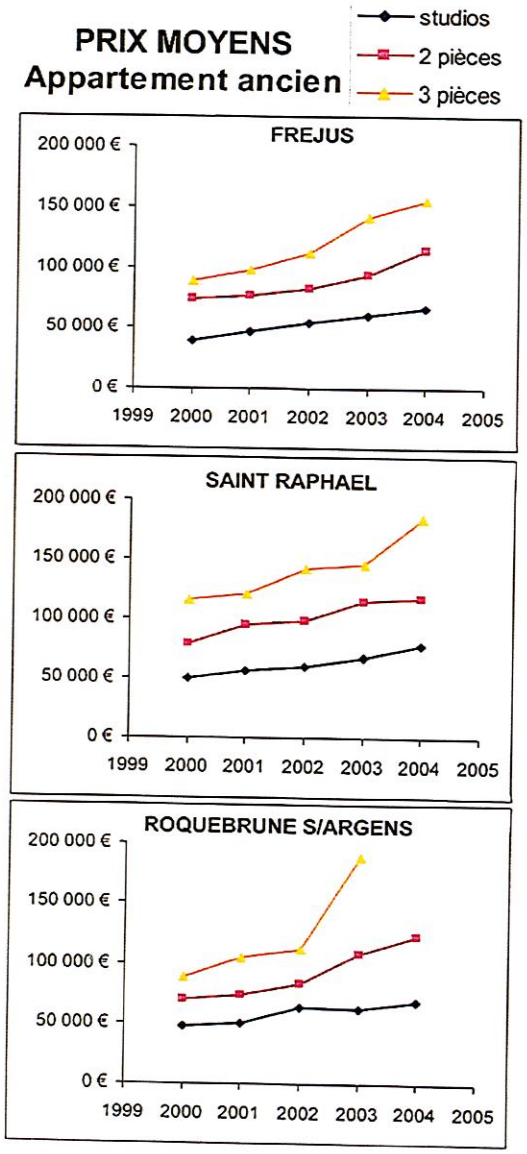


Âge des acquéreurs





AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



2.3.4. *Un marché de l'immobilier quasi-inaccessible*

- ***Les ménages d'une seule personne***

Avec un taux d'effort classique de 33 % des revenus mensuels dédiés à l'accès au logement, le revenu mensuel correspondant pour une seule personne est de 1 350 à 1 650 € mensuel dans les communes de Fréjus et Saint-Raphaël. Ce taux d'effort est inaccessible pour plus de 90 % des ménages d'une seule personne de cette agglomération.

- ***Les ménages de deux personnes***

25 % des ménages de deux personnes ont des loyers qui correspondent à 40 % de leurs revenus, quand seulement 15 % des ménages raphaëlois et moins de 10 % des ménages fréjussiens ont des revenus compatibles avec les prix du marché à l'accession.

- ***Les ménages de trois personnes***

25 % des ménages ont des revenus incompatibles avec les loyers de marché des T3 et 50 % avec les loyers de marché des T4. Tandis que pour l'accession à la propriété, ce sont seulement 10 % des ménages de Saint-Raphaël et moins de 5 % des ménages de Fréjus qui peuvent obtenir un T4 ou un T3.

- ***Les ménages de quatre personnes***

Les loyers sont supérieurs à 30 % des revenus pour 50 % des ménages fréjussiens et 40 % des ménages de Saint-Raphaël. De plus, moins de 10 % ont des revenus compatibles avec les prix du marché de l'accession à Fréjus et 20 % à Saint-Raphaël.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***D'une manière générale***

30 à 40 % des ménages ont des revenus incompatibles avec le marché locatif privé sur Fréjus et Saint-Raphaël et 50 à 75 % des ménages ont des revenus insuffisants pour une acquisition.

15 % des ménages de Fréjus – Saint-Raphaël sont éligibles au PLS, cependant, d'après le PLH, il y a inadéquation entre la demande observée et un produit PLS de type 4

L'État a fixé un objectif triennal de 2 100 logements entre 2014 et 2016 pour Fréjus et Saint-Raphaël, dont 800 logements sociaux pour tenter de pallier ce problème

"La situation du logement de la CAVEM est exceptionnelle. La cause étant principalement le retard accumulé en matière de logement, estimé à 1 500 logements par an, dont la moitié de logements sociaux."

DDTM du Var, août 2014

25% des ménages de la CA	Produit	Budget	Revenus mensuels correspondants
Ménages de 1 pers	T2	450/550	1350/1650
Ménages de 2 pers	T2/T3	550/800	1650/2400
Ménages de 4 pers	T4	750/850	2250/2550

Type	Profils		Produits	Budgets	
T2	Employés Professions intermédiaires	jeunes 25/30ans	ST/T2 T2/T3	70/120K€ 120/150K€	2300/2800€/m2
	Retraités	seniors	T2	200/250K€	4000/4700€/m2
T3	Employés Professions intermédiaires	30/40ans	T3	150/180K€	2500/2800€ /m2
	Cadres moyens	PA 30/40ans	T3	150/200K€	2300/2900€/m2
		Rev ou 40/55ans	T3	200/250→300K€	2800/3500→4000€/m2
	Retraités	Seniors	T3	250/350K€	4000/4700€/m2
T4 MI	Employés Professions intermédiaires	Familles 35/50ans	T4	150/220K€	2200/2500€/m2
	Cadres moyens.	40/55 ans	Maison	250/350K€ Terr.300/400m2	NS

MI = Maison Individuelle ; PA = primo-accédants– Rev : revente. NS = Non significatif

Demandes en attente, en matière de locatif libre et d'accession (extrait du PLH de Fréjus-Saint-Raphaël)

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3.5. *Le parc social public : des décalages entre l'offre et la demande sociale*

Le volume du parc locatif social sur le territoire de la CAVEM atteignait, lors du RP2010, 3 935 logements, représentant ainsi 7,9 % des résidences principales.

Seuls les Adrets-de-l'Estérel ne sont pas concernés par les objectifs de la refonte de la loi SRU-ALUR.

	Part du parc social en 2013	Déficit estimé en 2013	Rythme annuel à atteindre
Fréjus	10,0 %	3 184	290
Puget-sur-Argens	5,4 %	608	50
Roquebrune-sur-Argens	4,8 %	1 376	96
Saint-Raphaël	8,4 %	3 184	219

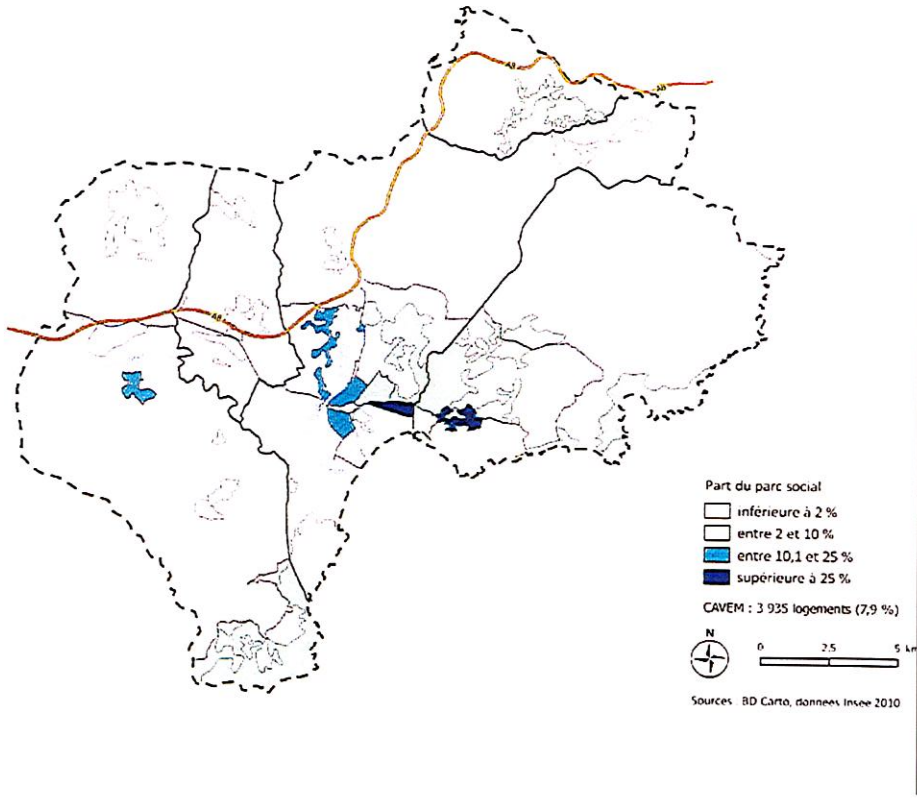
Depuis 2003, la Communauté d'agglomération Fréjus-Saint Raphaël puis la CAVEM, délégataire de la compétence « équilibre social de l'habitat », a mis en place une politique globale qui souhaite répondre, en volume et en rythme, aux objectifs de la loi SRU.

Le territoire est concerné par un Programme Local pour l'Habitat (PLH), valable pour la période 2011-2016. Cependant, celui-ci n'intègre pas les communes de Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, et les Adrets-de-l'Estérel.

	Parc public (2010)			Logements conventionnés ANAH	Total logements locatifs sociaux 2013	Nb de résidences principales 2013	Part de logement social
	Individuel	Collectif	Foyers collectifs				
Les Adrets-de-l'Estérel	12	15	NC	NC	17	1024	1,7%
Fréjus	156	2 273	NC	NC	2 488	24 907	10%
Puget-sur-Argens	2	35	NC	NC	160	2 965	5,4%
Roquebrune-sur-Argens	7	217	NC	NC	325	6 803	4,8%
Saint-Raphaël	129	1 089	NC	NC	1 609	19 173	8,4%
CAVEM	306	3 628	NC	NC	4599	54 872	8,4%

Communes soumises au 25 % logement social en 2025

Type de logement dominant par secteur en 2010



AR PREFECTURE
083-200035519-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.4. Analyse fine de la demande sociale

2.4.1. Le « numéro unique »

NB : les données sont celles du PLH Fréjus – Saint-Raphaël en cours de révision, il est à noter que d'autres communes, comme Puget-sur-Argens, sont lieux d'enregistrement au numéro unique.

La demande comptabilisée par le numéro unique en 2011 se située entre 1 600 et 1 800 demandes. Ces demandes, en augmentation, ne proviendraient plus seulement des bénéficiaires de minima sociaux mais aussi des petits revenus salariaux ne pouvant plus assurer les charges de logement. La demande est essentiellement « locale ».

La demande mesurée à partir du « N° unique » en 2011 apparaît considérable par rapport à l'offre, en effet, on ne compte, en moyenne, qu'un logement attribué pour 9 demandes sur le territoire de l'ancienne agglomération Fréjus-Saint-Raphaël.

La demande comptabilisée en 2011 par les bailleurs sociaux s'organise comme suit :

- Elle émane à près de 95 % de personnes qui ne sont pas logés dans le parc social
- Des demandeurs qui ont en majorité des enfants
- 50 % des demandeurs ont moins de 45 ans
- Des revenus faibles
- 70 % des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond d'accès au logement social (équivalent PLA-I)

2.4.2. Les efforts des ménages locataires et accédants

Sur les deux communes considérées, les allocataires qui perçoivent une prestation de logement consacrent en moyenne 45 % de leurs ressources, à Fréjus, et 52 %, à Saint-Raphaël, au paiement du loyer résiduel (loyer hors charges après déduction de l'aide au logement). Ce qui est très au-delà du taux d'effort constaté en parc public qui s'élève à 28 % en 2008.

L'analyse détaillée montre que 33 % des locataires fréjussiens et 43 % des locataires raphaëlois du parc privé consacrent plus de 50 % de leurs ressources au paiement du « résiduel » de loyer.

Le parc social a du mal à tenir son rôle, notamment dans l'accès à un premier logement, et à répondre à la demande des plus mal logés. Ceci peut se traduire par :

> Le maintien des "mal logés" dans un parc privé vétuste

> La recherche d'un logement en dehors du périmètre du SCOT, en particulier pour les jeunes actifs.

Le déficit du parc social a des répercussions importantes sur le parc privé : la chaîne entière du logement subit des blocages

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.5. Les logements spécifiques

2.5.1. *L'insertion par le logement*

- ***Hébergement, foyers et résidences sociales***

Le Var compte environ 485 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) réparties en 15 établissements en 2014. La quasi-totalité se trouve dans l'aire toulonnaise, et seulement trois à Fréjus.

Sur le périmètre de la CAVEM :

- 35 places au CHRS L'Oustaou
  Structure éclatée dont les logements, destinés à des familles, se trouvent dans plusieurs sites : Fréjus, Saint-Raphaël, La Croix-Valmer, Cavalaire. Les logements ont quasiment tous été acquis par l'association gestionnaire.
- 20 places au CHRS « L'accueil Dracénois »
- 50 places au CHRS « As de cœur »
- 170 places en résidence sociale « Les Sables »
- 43 places en résidence sociale « Les Collines de Caïs »
- 25 places en résidence sociale « Les Magnolias »
- 35 places au CHRS Les Adrets-du-Var

Il n'existe pas d'hôtel conventionné dans l'est Var. La mairie de Saint-Raphaël gère des nuits d'hôtel hors du dispositif de veille sociale.

D'après l'ARS (ex-DDASS), malgré le nombre réduit de places et la difficulté des relogements en sortie d'hébergement, le dispositif CHRS parvient à fonctionner correctement (la demande est limitée du fait du profil de la population).

Il existe également des structures appliquant le dispositif ALT, via des nuits d'hôtel ou des logements des CCAS.

Un projet de résidence sociale, de 20 à 25 appartements, est programmé sur la commune de Puget-sur-Argens. Projet inscrit dans le plan de relogement de l'opération de résorption de l'habitat insalubre du centre-ville.

- ***Le logement des jeunes***

Les populations jeunes à faibles ressources ou en difficulté rencontrent des problèmes pour se loger (peu d'offres sont adaptées) ce qui ne facilite pas leur insertion professionnelle.

CCAS : 8 logements

Une initiative locale, Loge-toit :

Une association, Loge-toit, s'occupe notamment de l'insertion de cette population en favorisant l'accès au logement.

L'association gère 33 logements, dont 12 en hôtel social et 21 en sous location sans bail.

Depuis de nombreuses années, face à la difficulté à capter des logements adaptés au public jeune, l'association projette de mettre sur pied une structure d'accueil de type résidence sociale ou foyer éclaté.

En dehors, de cette population jeune en difficulté, on peut dès maintenant s'interroger sur l'accès au logement de l'ensemble des jeunes susceptibles de décohabiter, (les 17-24 ans susceptibles de quitter leur foyer dans les prochaines années) si aucune offre ne correspondant à leurs besoins et moyens n'émerge entre temps.

Résidences pour étudiants : 230 logements

La prise en compte de la décohabitation des jeunes

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Sur l'ensemble de la CAVEM, ce sont près de 6000 jeunes (âgés de 18 ans ou plus) qui vivent encore en famille, soit presque un quart des enfants dans cette situation.

	Enfants de 18 ans ou plus vivant encore en famille	Total des enfants vivant encore en famille	Part des jeunes susceptibles de décohabiter
CAVEM	6 032	24 571	24,5 %
Var	60 240	250 826	24 %

Source : Insee

- ***La mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.83)***

Au mois d'août 2014, le P.D.A.L.P.D. du Var avait expiré depuis fin 2013. Ces données sont donc à prendre avec précaution.

Le recours au FSL « maintien » est beaucoup plus fréquent dans le SCOT en 2003 qu'en 1999 (+ 17 points), et également comparativement à la moyenne varoise (37% contre 21%). Il est significatif de la difficulté à trouver un logement accessible et également de la difficulté à assumer les charges du logement.

Les cas d'accès au logement sont presque deux fois moins nombreux.

À noter plus particulièrement :

- Le nombre de ménages bénéficiaires des aides directes du FSL EN 2003 : principalement à Fréjus (65) et Saint-Raphaël (31)
- Le budget logement et les taux d'effort des ménages sont très importants : confère chapitre taux d'effort des locataires (source : PLH).

2.5.2. L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Var 2012-2018 a été approuvé le 15 octobre 2012. Sur les quatre communes de la CAVEM de plus de 5 000 habitants (Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens), toutes sont concernées par le passage des populations du voyage une grande partie de l'année, c'est pourquoi la CAVEM s'est vue attribuer cette compétence. Le schéma propose la création d'une deuxième aire d'accueil d'au moins 30 places (en plus de l'aire d'accueil de 25 places réalisée à Puget-sur-Argens et de l'aire de grand passage de 150 places de Fréjus). Cette nouvelle aire à réaliser se situerait sur la commune de Roquebrune-sur-Argens.

Par ailleurs, le schéma indique la présence de familles sédentarisées qui doivent aussi trouver une réponse à leur besoin de logement.

2.5.3. Le logement des saisonniers

L'emploi saisonnier représente une masse importante de personnes cherchant à se loger l'été. En effet, d'après Pôle Emploi, sur le bassin d'emploi de Fréjus-Draguignan-Cogolin, en avril 2014, 70 % des offres d'emplois proposées étaient des postes saisonniers, soient 10 115 projets de recrutements.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Fréjus/Saint-Raphaël faisait état d'une moyenne de 3 800 employés saisonniers (tourisme, commerce et agriculture) dont une partie devait être logée. Si donner des structures d'accueil de qualité aux saisonniers afin de les fidéliser et conserver un personnel qualifié est un entendu par les professionnels du tourisme de la zone, la difficulté d'obtention d'informations qualitatives et quantitatives sur la demande et l'offre de logements pour les saisonniers montre que la réflexion menée débute et que peu de projets se concrétisent.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

« Suite à un rapport concernant les conditions de vie sociale et professionnelle des travailleurs saisonniers, le gouvernement Jospin, en février 2000, a voté en Conseil des Ministres quinze mesures en faveur d'une amélioration de la situation des saisonniers du tourisme permettant un début de reconnaissance de statut.

Parce que le logement est, sans aucun doute, le problème le plus important que rencontrent aujourd'hui les saisonniers sur les sites touristiques où ils interviennent, cinq mesures parmi les quinze votées visent à améliorer l'accès au logement. Plus précisément, ces mesures concernent une adaptation de l'APL par un assouplissement de la règle des huit mois d'occupation de la résidence principale, un plan visant la création de 6 000 logements pour saisonniers, une modification de la réglementation pour permettre la sous-location de meublés et une extension de la garantie « LOCAPASS ».

Cependant, même si elles représentent une avancée, ces cinq mesures ne répondent que partiellement aux problèmes d'accès au logement rencontrés par les saisonniers. En effet, les difficultés de logement résultent de plusieurs facteurs :

- des mauvaises conditions de logement (sur-occupation, insalubrité, manque de confort),

- voire une absence totale de logement au démarrage de leur activité ;

- des difficultés d'accès à un logement décent dues à la cherté du marché privé et à la précarité de la situation sociale et professionnelle des saisonniers ;

- des dispositifs publics inadaptés à la spécificité des saisonniers puisque ces derniers ne peuvent satisfaire aux conditions de revenu et d'activité demandées donnant accès au logement social et que les délais d'instruction des dossiers sont incompatibles avec la fluidité de l'emploi saisonnier[3]. »

[3] Produire des réponses immobilières diversifiées - Une résidence sociale pour travailleurs saisonniers à Nice " Les Orangettes " - API PROVENCE

Sur le territoire du SCoT, une amorce de solution vise à accueillir ces saisonniers : la CAVEM accueille deux résidences pour étudiants pouvant également être occupées au cours de la période estivale par les saisonniers. Cependant, ces 230 chambres sont loin de répondre à l'ensemble des besoins en logements (3800 emplois saisonniers).

2.5.4. *Le logement des personnes âgées*

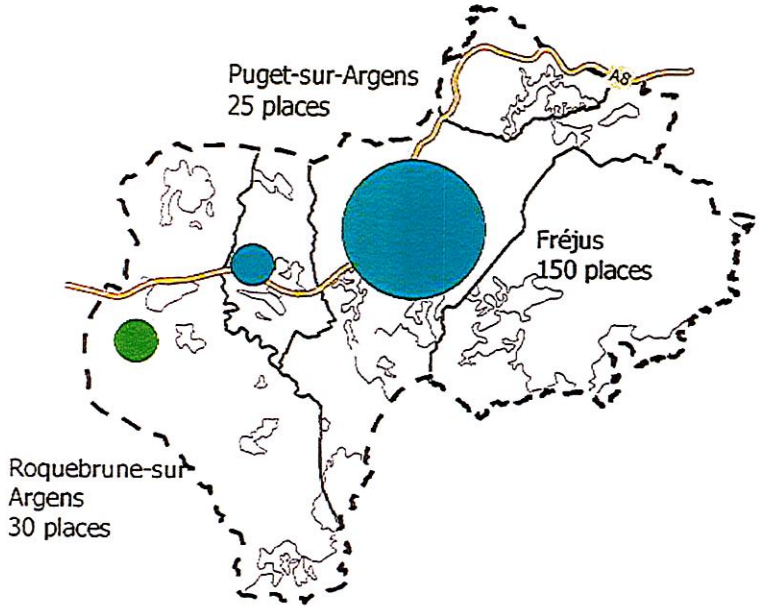
En 2010, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent près de 38 000 personnes, soit environ 35 % de la population de la CAVEM et les plus de 75 ans, 15 793 personnes, soit 15 %.

Le schéma des solidarités départementales 2014-2018, met en évidence la faiblesse de l'offre d'hébergement pour personnes âgées dans le territoire Var Estérel (CAVEM + Bagnols-en-Forêt) : 79 places pour mille personnes de plus de 75 ans par rapport au ratio moyen départemental, qui s'établit à 106 ‰ lui-même inférieur au ratio national qui est de 121 ‰.

En 2014, d'après le recensement du schéma des solidarités départementales, l'offre pour l'accueil des personnes âgées représente 1 248 lits autorisés sur l'aire du territoire Var Estérel.

Pour rattraper le ratio moyen départemental, sur la base du nombre de personnes âgées de 75 ans ou plus de 2010, il faudrait mettre en service plus de 420 lits, soit environ 5 à 6 établissements de 80 lits, ce qui conduirait à créer environ 220 emplois. Cependant, d'après la DDTM du Var, les autorisations desservies par le département ne sont plus aussi nombreuses qu'avant, voire inexistantes, ce qui rend très incertain la réalisation de nouveaux EHPAD.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



Légende

Aire d'accueil en projet

Aires d'accueil réalisées

0 5 10 15 20 km

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Var 2012-2018

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.6. L'analyse spatiale

En 2011, la communauté d'agglomération a signé avec l'État une convention de délégation des aides à la pierre de cinq ans, portant jusqu'en 2016.

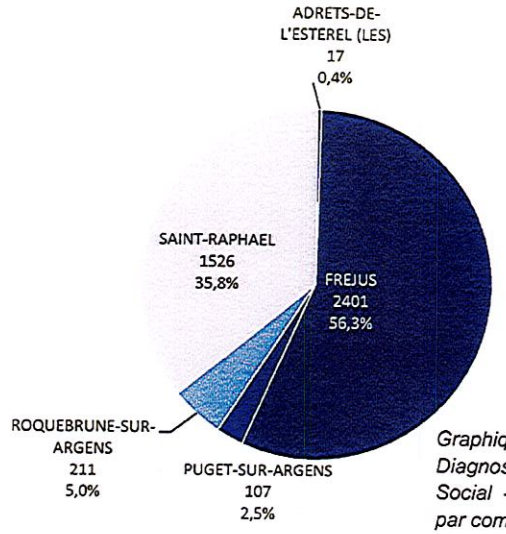
2.6.1. La localisation de l'offre sociale sur le territoire du SCoT

- Un déficit important sur l'ensemble du territoire, mais en voie de résorption.
- Une répartition spatiale inégale : l'offre se concentre sur Fréjus et Saint-Raphaël (93 % des logements sociaux), avec près des 2/3 situés à Fréjus et 1/3 à Saint-Raphaël.
- L'offre est très faible sur les communes des Adrets-de-l'Estérel et Roquebrune-sur-Argens, mais le parc est en cours de constitution
- Un décalage très fort sur la commune de Puget-sur-Argens qui se compense rapidement à la faveur d'une politique communale volontariste. En effet, la commune dispose de zones d'emplois importantes, à laquelle l'offre sociale à destination des actifs peut facilement correspondre. La commune est passée de 4 logements locatifs sociaux en 2008 à 107 logements en 2013.

Il convient cependant de noter que si la répartition au sein du territoire est très inégale, elle répond également à une logique d'accès aux équipements et aux services.

Il ne s'agit pas de réduire l'effort produit sur Fréjus et Saint-Raphaël, mais d'engager parallèlement une nouvelle dynamique de production de l'offre sociale sur les autres communes pour répondre à des besoins endogènes.

Répartition du parc social par commune en 2011



Graphique 2 - Août 2014 - Diagnostic territorial - Habitat & Social - Répartition du parc social par commune en 2011

On relève également sur le territoire la présence d'un parc social « de fait ».

Les copropriétés les plus problématiques ont été retenues comme sites prioritaires dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) de Fréjus / Saint-Raphaël. La géographie prioritaire concerne les quartiers suivants :

- ZUS de La Gabelle : copropriété de 600 logements / parc public de 250 logements 3 085 habitants) => Opération de préemption en cours de la part de l'État et création de logements sociaux
- L'Agachon/Sainte-Croix : 2 412 habitants
- Sainte-Croix : 1 994 habitants

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- Les Logis de l'Aspé : habitat pavillonnaire, copropriétés, parc social de 200 logements (1 301 habitants)
- Villeneuve : copropriétés dont Les Eucalyptus (410 logements) et la Rose des Sables (+ de 300 logements) : 2 442 habitants
- Saint-Sébastien : 1 410 habitants
- Les centres villes : 7 968 habitants, paupérisation de certains îlots, déqualification.

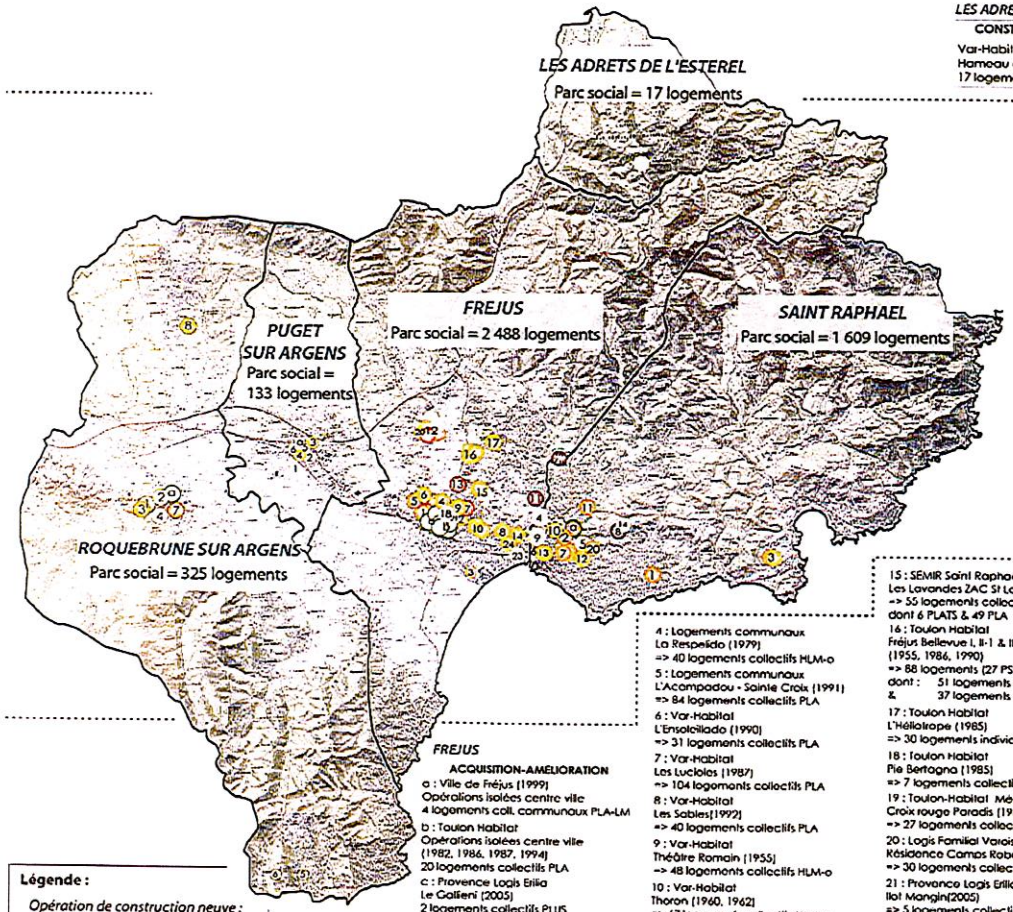
=> **Une intervention publique nécessaire en particulier dans les copropriétés des années 50 à 80**

2.6.2. Les campings et parcs résidentiels de loisirs occupés de façon permanente

La problématique liée à la résidentialisation de ces zones destinées initialement aux loisirs réside principalement dans le manque de confort : sur-occupation, inadéquation entre le logement de loisirs, saisonniers et l'occupation permanente, un accès difficile aux équipements et services, la situation précaire des propriétaires (inadaptation des documents d'urbanisme).

L'occupation permanente de ces P.R.L, ou l'occupation illégale à titre de logement de terrains agricoles, est le témoin d'une offre de logements peu adaptée qui n'a pas su absorber l'ensemble des besoins en logements : insuffisance du parc social, cherté du marché immobilier, tant en accession qu'en locatif.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



Légende :

Opération de construction neuve :

- moins de 20 logements
- de 20 à 50 logements
- de 50 à 100 logements
- de 100 à 150 logements
- de 150 à 200 logements
- plus de 200 logements

Production sur logement ancien :

D'après données DDTM 83, janvier 2011

LES ADRETS DE L'ESTEREL

CONSTRUCTION NEUVE

Var-Habitat
Hameau de Marras (1985)
17 logements collectifs - PLA

ROQUEBRUNE SUR ARGENS

ACQUISITION-AMELIORATION

a : Var Habitat
Saint Jacques (1982)
=> 16 logements collectifs PLA

CONSTRUCTION NEUVE

1 : Coopération et Famille
Les Gardueilles (1993)
=> 11 logements collectifs PLUS

2 : Coopération et Famille
Les Provenceilles (1992)
=> 19 logements collectifs PLUS

3 : Var Habitat
Le Pont des Pauses (1982)
=> 40 logements collectifs PLUS

4 : Var Habitat
Le Pouvadou (1983)
=> 16 logements collectifs PLA

5 : Var Habitat
Val d'Esquière (1979)
=> 15 logements collectifs HLM-o

6 : Toulon Habitat
Garonnette (1993)
=> 10 logements individuels PLUS

7 : Toulon Habitat
Jas de Callian (1994)
=> 53 logements PLUS

8 : Var Habitat
Coeur de la Bouverie
=> 30 logements collectifs PLUS

SAINT-RAPHAEL

ACQUISITION-AMELIORATION

a : Logis Familial Varois (1994)
Le Petit Défends
113 logements collectifs PALULOS

CONSTRUCTION NEUVE

1 : CCAS
Les Accacias (1976)
=> 49 logements collectifs HLM-o

2 : Var-Habitat
La Lauve (1961, 1964)
=> 88 logements
dont : 80 collectifs HLM-o
& 5 individuels PSR

3 : Var-Habitat
Le Dramont I et II (1968, 1972)
=> 94 logements collectifs HLM-o

4 : Var-Habitat
Le Pédégal I et II (1987, 1989)
=> 33 logements collectifs PLA

5 : Var-Habitat
Le Peyron (1986)
=> 14 logements collectifs PLA

6 : Var-Habitat
Les Iscles (1959)
=> 41 logements collectifs HLM-o

7 : Var-Habitat
Saint Sébastien (1964, 1966, 1971)
=> 189 logements collectifs HLM-o

8 : Logis Familial Varois
Logis de l'Aspe (1977)
=> 200 logements collectifs HLM-o

9 : Provence Logis Enlia
Villa Laura (1999)
=> 6 logements collectifs PLA
& 3 PLA-LM

10 : Provence Logis Enlia
Le Quirinal (1999)
=> 46 logements PLA
dont : 36 logements collectifs
& 10 logements individuels

11 : Logis Familial Varois
Le Cercleron (1996)
=> 65 logements individuels PLA

12 : Logis Familial Varois
Le Saint Nicolas (2001)
=> 37 logements collectifs PLA

13 : SEMIR Saint Raphaël
Les Isclas (1995)
=> 36 logements collectifs PLA

14 : Logis Familial Varois
Les Terrasses de l'Aspe (2006)
=> 11 logements collectifs PLUS

15 : Provence Logis Enlia
Le Rabelais (2005)
=> 52 logements (49 PLUS et 3 PLAI)
dont : 12 logements individuels
& 40 logements collectifs

16 : Provence Logis Enlia
Les Magnolias (2005)
=> 64 logements collectifs PLUS

17 : Provence Logis Enlia
Résidence étudiante Les Magnolias (2005)
=> 102 logements collectifs PLUS

18 : Provence Logis Enlia
Résidence sociale Les Magnolias (2008)
=> 25 logements collectifs PLUS

19 : Provence Logis Enlia
Résidence Bernard Le Jeune (2005)
=> 50 logements collectifs PLUS

20 : La Foncière
Villa Théo (2010)
=> 56 logements collectifs PLUS

21 : Logis Familial Varois
Le Verger de Manon (2011)
=> 34 logements collectifs PLUS

22 : Logis Familial Varois
Résidence Epicéa (2011)
=> 54 logements collectifs PLUS

23 : Enlia
Les Naiades (2011)
=> 6 logements collectifs PLUS

24 : Logis Familial Varois
Les Jardins d'Alexandra (2011)
=> 15 logements collectifs PLUS

PUGET SUR ARGENS

ACQUISITION-AMELIORATION

a : Logements communaux
Village
4 logements collectifs - PLUS

CONSTRUCTION NEUVE

1 : ADAPEI
Foyer le Bercail
=> 14 logements

2 : ADAPEI
M.A.S. des Oliviers
=> 12 logements

3 : Provence Logis Enlia
Jardins d'Elisa
=> 44 logements

4 : Provence Logis Enlia
Le Clos des Pins
=> 29 logements

5 : Provence Logis Enlia
Villa d'Argens
=> 15 logements

6 : Var Habitat
Wisteria Parc
=> 15 logements

FREJUS

ACQUISITION-AMELIORATION

a : Ville de Fréjus (1999)
Opérations isolées centre ville
4 logements coll. communaux PLA-LM

b : Toulon Habitat
Opérations isolées centre ville
(1982, 1986, 1987, 1994)
20 logements collectifs PLA

c : Provence Logis Enlia
Le Galieni (2005)
2 logements collectifs PLUS

d : Provence Logis Enlia
Les Eucalyptus (2005, 2009,2011)
151 logements collectifs PLUS

CONSTRUCTION NEUVE

1 : Var-Habitat
Agachon I et II
(1964,1966, 1969, 1979)
=> 373 logements collectifs HLM-o

2 : Var-Habitat
Antoine Coire (1989)
=> 39 logements collectifs PLA

3 : Var-Habitat
Boulevard de la Mer (1960)
=> 30 logements collectifs HLM-o

4 : Logements communaux
La Respelido (1979)
=> 40 logements collectifs HLM-o

5 : Logements communaux
L'Acompadou - Sainte Croix (1991)
=> 84 logements collectifs PLA

6 : Var-Habitat
L'Ensoleillado (1990)
=> 31 logements collectifs PLA

7 : Var-Habitat
Les Lucioles (1987)
=> 104 logements collectifs PLA

8 : Var-Habitat
Les Sables(1992)
=> 40 logements collectifs PLA

9 : Var-Habitat
Théâtre Romain (1955)
=> 48 logements collectifs HLM-o

10 : Var-Habitat
Thoron (1960, 1962)
=> 67 logements collectifs HLM-o

11 : Var-Habitat
Valescure (1973)
=> 181 logements collectifs HLM-o

12 : Logis Familial Varois
Camps Roberi
(1983, 1985, 1992, 1993, 1994)
=> 227 logements PLA
dont : 138 logements individuels
& 89 logements collectifs

13 : Provence Logis Enlia
Les Quatre Saisons (1985)
=> 117 logements collectifs PLA

14 : Toulon Habitat
Aubanel (1985)
=> 29 logements collectifs PLA

15 : SEMIR Saint Raphaël
Les Lavandes ZAC St Lambert (1998)
=> 55 logements collectifs
dont 6 PLATS & 49 PLA

16 : Toulon Habitat
Fréjus Bellevue I, II-1 & II-2
(1955, 1986, 1990)
=> 88 logements (27 PSR et 61 PLA)
dont : 51 logements individuels
& 37 logements collectifs

17 : Toulon Habitat
L'Héliotrope (1985)
=> 30 logements individuels PLA

18 : Toulon Habitat
Pie Bertagna (1985)
=> 7 logements collectifs PLA

19 : Toulon-Habitat Méditerranée
Croix rouge Paradis (1989)
=> 27 logements collectifs PLA

20 : Logis Familial Varois
Résidence Camps Robert 5 (2005)
=> 30 logements collectifs PLUS

21 : Provence Logis Enlia
Ilot Mangin(2005)
=> 5 logements collectifs PLUS

22 : Provence Logis Enlia
Résidence étudiante Les Evêque (2005)
=> 139 logements collectifs
dont 99 PLUS & 40 PLS

23 : La Foncière
126 av. Victor Hugo (2009)
=> 16 logements collectifs PLS

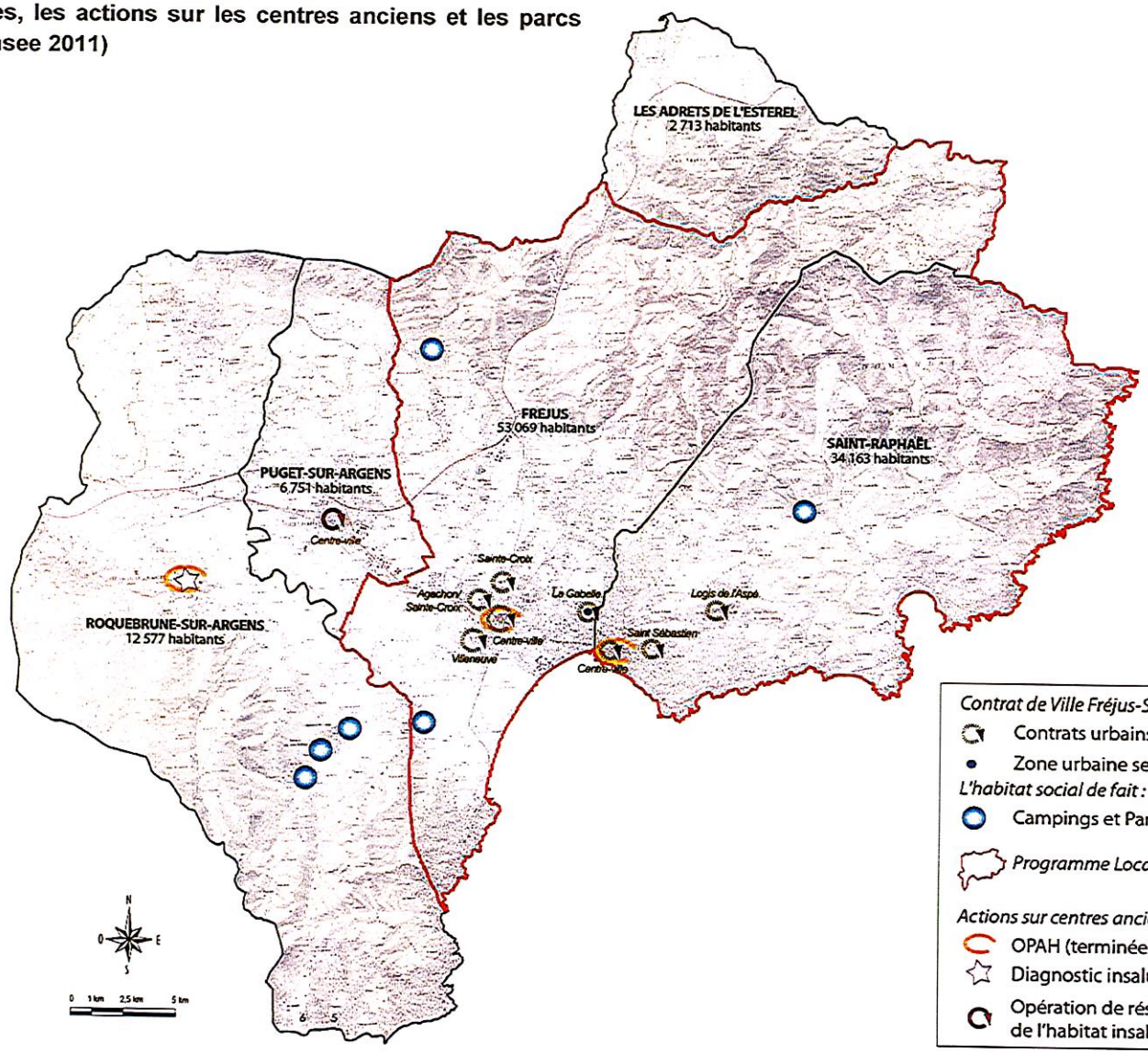
24 : La Foncière
Rue Jean Giono (2009)
=> 40 logements collectifs PLS

25 : Var Habitat
La mer (2011)
=> 30 logements collectifs PLS

26 : Logis Familial Varois
Le Flaminda
=> 20 logements collectifs PLS

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Les quartiers, prioritaires, les actions sur les centres anciens et les parcs résidentiels de loisirs (Insee 2011)



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.6.1. *Les projets à venir*

Ont été recensés ici les projets d'urbanisation programmés et potentiels à court/moyen termes et long terme permettant d'identifier précisément les capacités du territoire du SCoT à répondre aux besoins de croissance endogènes et à accueillir de nouvelles populations, et de ce fait, à répondre aux besoins pressentis pour l'avenir.

> L'essentiel des opérations programmées se situe sur le territoire de l'agglomération Fréjus / Saint-Raphaël : il s'agit d'opérations mixtes comprises en grande partie dans l'enveloppe urbaine existante.

Les disponibilités foncières étant réduites, les deux communes ont également opté pour la densification de certains quartiers par le biais d'opérations de renouvellement urbain.

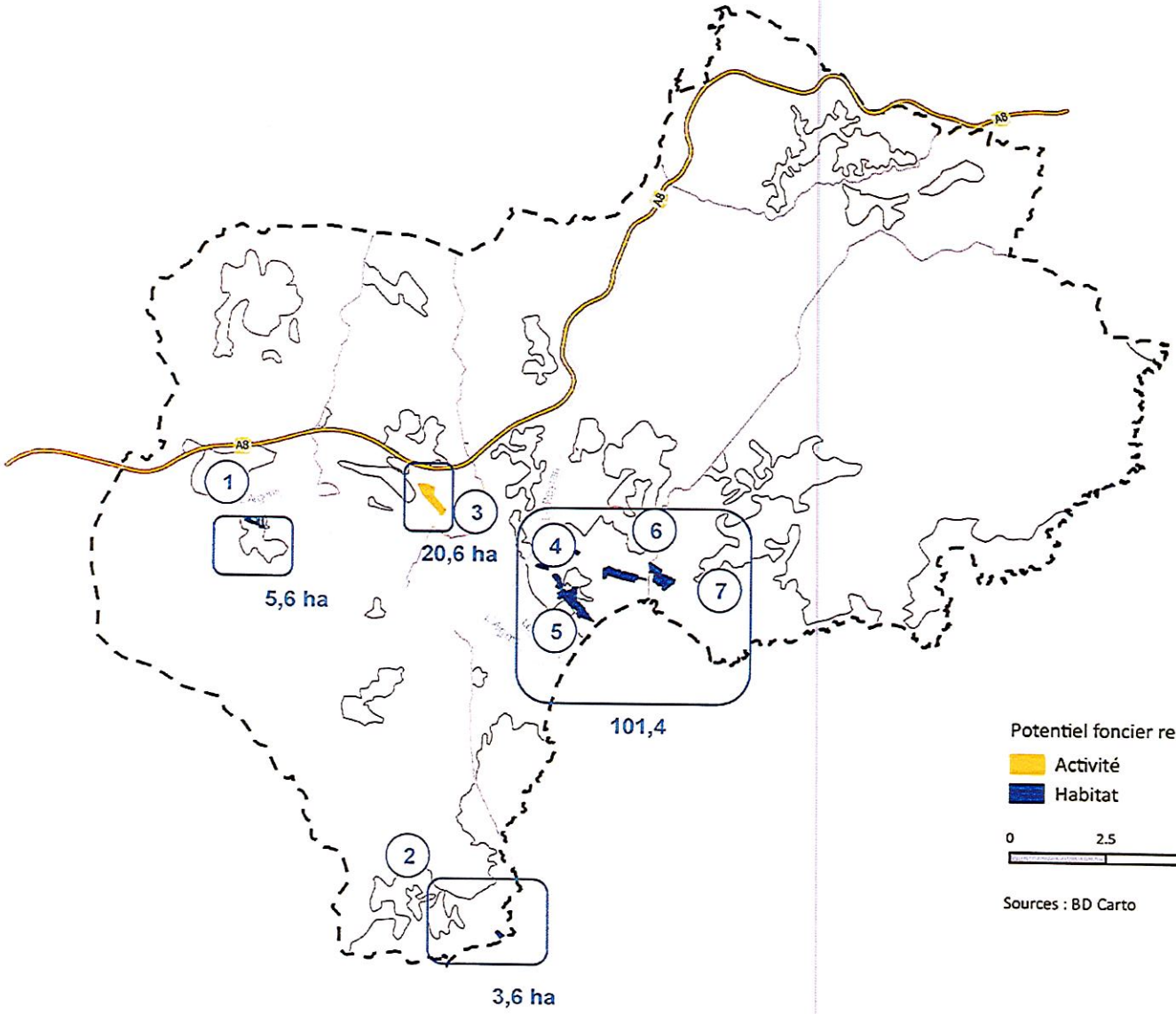
> On relève un effort de construction considérable sur la commune de Roquebrune-sur-Argens afin de réduire son déficit en offre de logements, tant quantitativement que qualitativement (logement libre et aidé, individuel et groupé, accession et locatif), nécessitant d'importantes ouvertures à l'urbanisation.

> La commune de Puget-sur-Argens participe également à cet effort de construction. Elle prévoit par ailleurs un rattrapage significatif de son parc social. Ces opérations sont pour la plupart connues et organisées dans le PLU sous forme d'Orientations Particulières d'Aménagement.

> Les choix de développement de la commune des Adrets-de-l'Estérel se traduisent par une programmation réduite d'opérations de construction de nouveaux logements. Les ouvertures à l'urbanisation pour habitat sont subordonnées à la création d'emplois (zone d'activités projetée en cours de révision simplifiée). Le noyau villageois tend à se renforcer autour d'une opération mixte habitat/commerces et services.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.7. Le potentiel foncier repéré en renouvellement urbain



L'analyse des photos aériennes, couplée à un travail de terrain, a permis de détecter du tissu urbain mutable. Celui-ci représente près de 138 hectares, dont 118 hectares pour de l'habitat et 21hectares pour de l'activité.

Le potentiel de renouvellement urbain en habitat correspond ainsi à 3 300 logements, sur une base de 40 logements à l'hectare.

À titre d'exemple, le secteur des Sables concentre à lui-seul près de21 hectares de potentiel foncier.

La DDTM du Var a signalé un fort potentiel résidant dans le renouvellement des quartiers Caïs et Colonel Robert.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Secteur 1 : Nord village Roquebrune-sur-Argens

Commune : Roquebrune-sur-Argens

Superficie : 5,6 hectares
dont repéré en extension : 0,1 hectare

Destination : Habitat

Contrainte : Covisibilité avec le centre ancien

Secteur 2 : Les Issambres

Commune : Roquebrune-sur-Argens

Superficie : 3,6 hectares

Destination : Habitat

Contrainte : Espaces proches du rivage

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

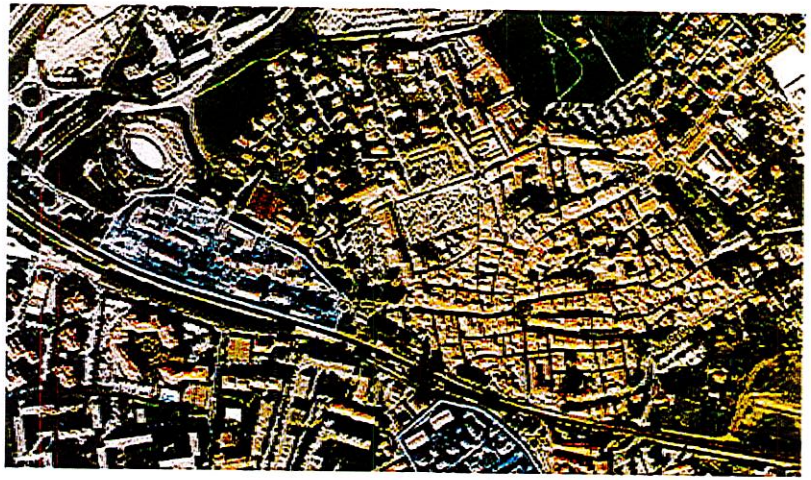
Secteur 3 : Les Plaines

Commune : Puget-sur-Argens

Superficie : 20,6 hectares
dont repéré en extension : 0,9 hectare

Destination : Activités économiques

Secteur 4 Fréjus – Les arènes



Commune : Fréjus

Superficie : 3,3 hectares

Destination : Habitat

Contrainte : Proximité de la voie ferrée et périmètre de protection des arènes

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Secteur 5 Liaison Centre – Port Fréjus nord

Commune : Fréjus

Superficie : 5,7 hectares

Destination : Habitat

Contrainte : Problématiques de patrimoine archéologique

Secteur 6 : Liaison Centre – Port Fréjus

Commune : Fréjus

Superficie : 26,7 hectares
dont repéré en extension : 0,05 hectare

Destination : Habitat

Contrainte : Proche du rivage, aspect patrimonial fort

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

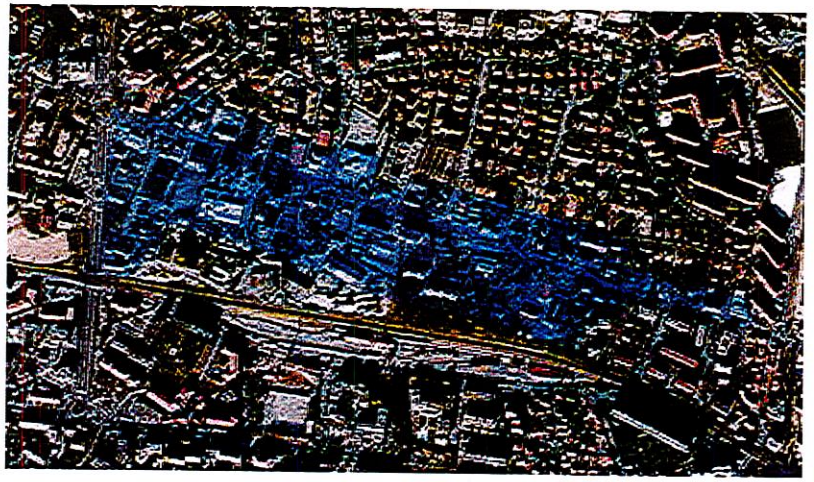
Secteur 7 : Stade Pourcin

Commune : Fréjus

Superficie : 1,6 hectare

Destination : Habitat

Secteur 8 : Les Sables



Commune : Fréjus

Superficie : 20,8 hectares

Destination : Habitat

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Secteur 9 : Saint-Raphaël – Les arènes

Commune : Saint-Raphaël

Superficie : 21,6 hectares
dont repéré en extension : 0,06 hectare

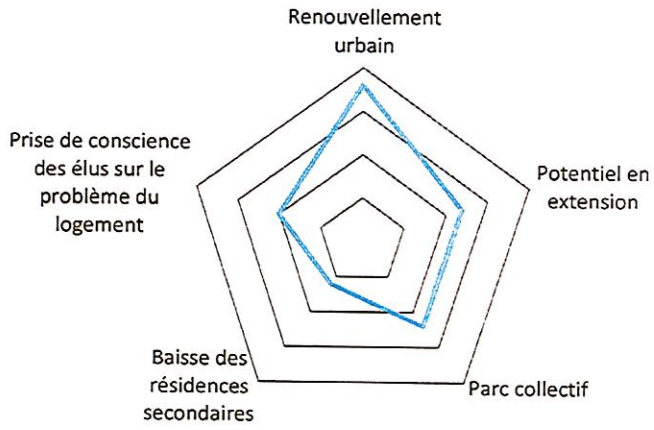
Destination : Habitat

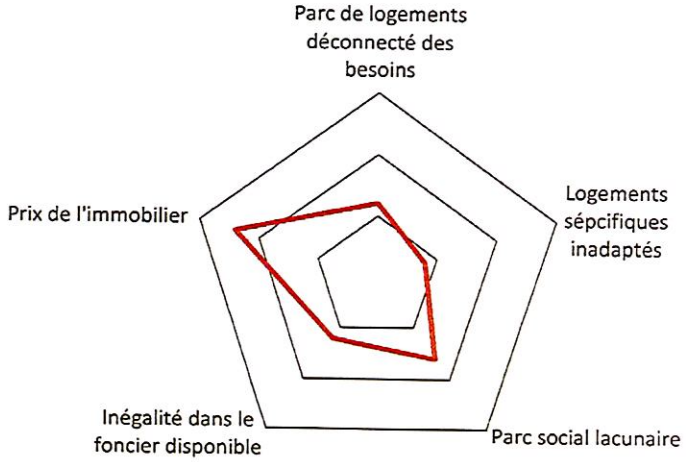
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.7.1. *Enjeux de l'habitat, de l'immobilier et du foncier*

	ATOUTS	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
HIF_A_1	Plusieurs sites de renouvellement urbain identifiés	6	8	4	**18**
HIF_A_2	Un potentiel foncier en extension repéré conséquent et adapté aux besoins pour les 15 ans à venir	6	2	4	**12**
HIF_A_3	Un parc collectif important	4	4	4	**12**
HIF_A_4	Une baisse de la captation des logements par la résidence secondaire	6	0	0	**6**
HIF_A_5	Une prise de conscience des élus pour la non-adéquation du parc aux résidants	8	0	2	**10**

	FAIBLESSES	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
HIF_F_1	Un parc de logement déconnecté des besoins des ménages	-8	0	2	**-6**
HIF_F_2	Des logements spécifiques inadaptés aux besoins (logements d'urgence, résidences pour personnes âgées, etc.)	-4	0	0	**-4**
HIF_F_3	Un parc social lacunaire	-6	0	-2	**-8**
HIF_F_4	Une disponibilité du foncier inégale selon les communes	-2	-4	0	**-6**
HIF_F_5	Des prix de l'immobilier ségrégatifs, et prohibitifs pour les ménages, en l'absence de logement social	-8	-4	0	**-12**





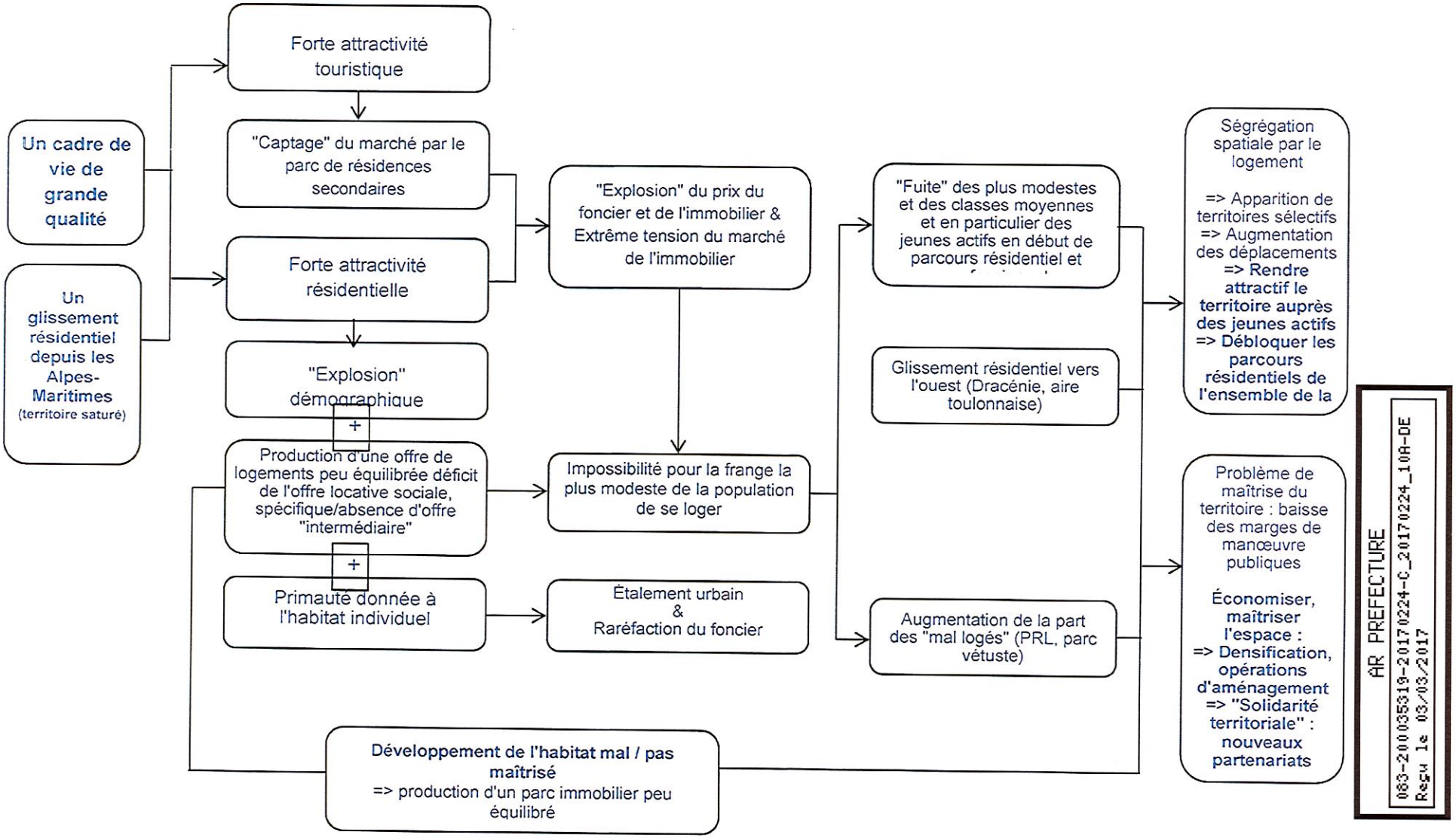
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

OPPORTUNITÉS	
HIF_O_1	Un potentiel de renouvellement urbain permettant de constituer de nouvelles centralités d'échelle intercommunale voire départementale
HIF_O_2	Une volonté de limiter l'étalement urbain afin d'assurer un cadre de vie de qualité, avec des formes urbaines innovantes
HIF_O_3	Des copropriétés en déprise permettant aux communes de reprendre la maîtrise foncière de certains quartiers (ex : la Gabelle)
HIF_O_4	Une requalification de plus en plus importante des résidences secondaires en résidences principales permettant de soulager la tension du marché

MENACES	
HIF_M_1	Un parc de logements inaccessible qui risque de tourner les ménages les plus précaires vers un habitat de substitution (camping, PRL, etc.)
HIF_M_2	Une ou deux communes devant supporter l'effort de production de logement pour l'agglomération
HIF_M_3	Une forte de demande risquant de faire primer la quantité sur la qualité des logements et de l'urbanisme
HIF_M_4	Une urbanisation non contrôlée et non réglementée risquant de conserver et accentuer les clivages sociaux par la localisation
HIF_M_5	Un potentiel foncier ne permettant pas de suivre la croissance démographique à échéance du SCoT (déficit d'environ 12 000 logements)

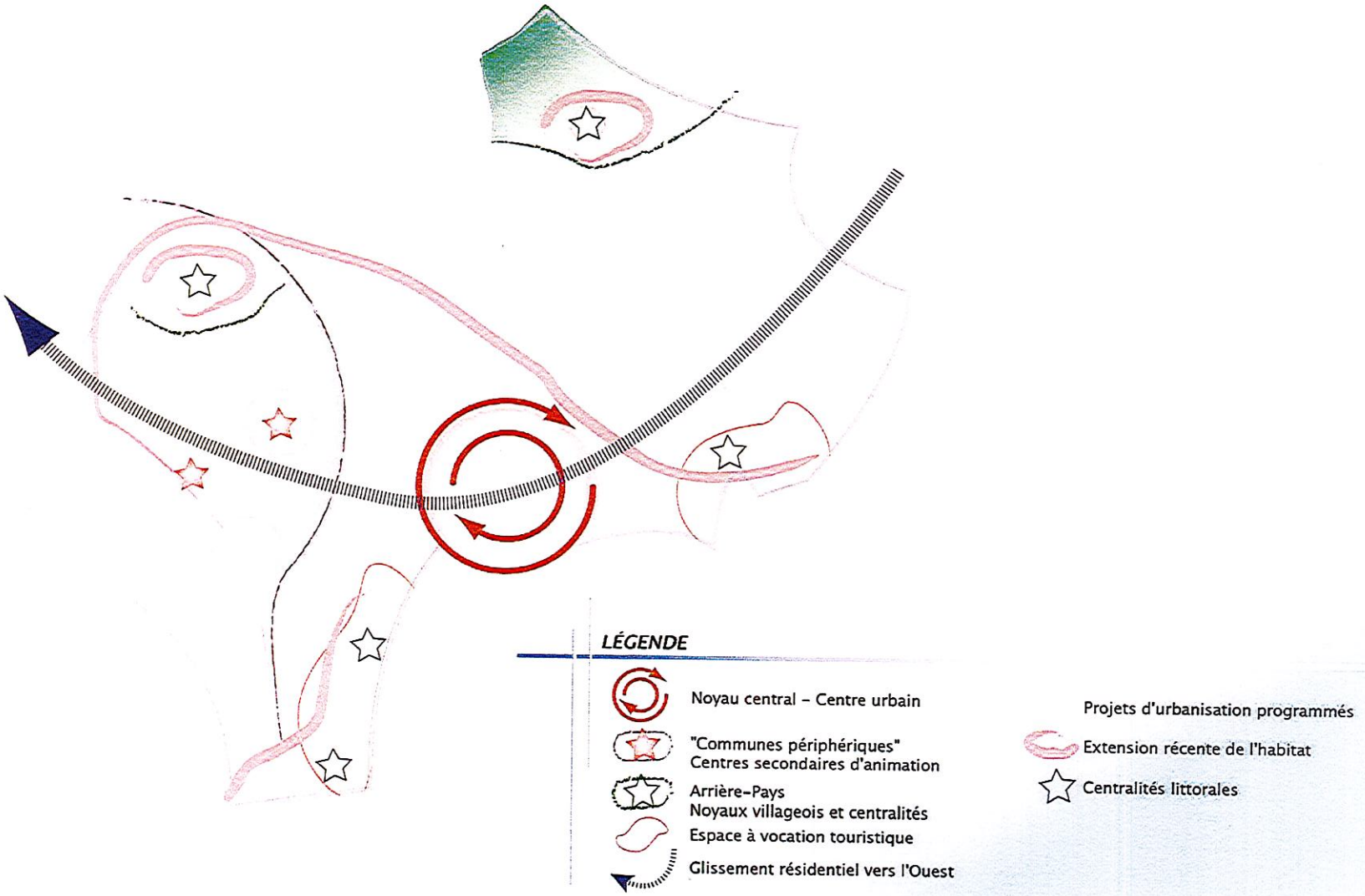
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Schéma de fonctionnement***



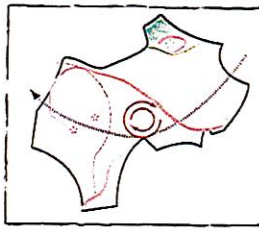
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- *Carte de synthèse*



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- *Enjeux territoriaux*



TROUVER UN EQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

L'AFFIRMATION DES "COMMUNES-CENTRES"

⇨ Le renforcement des mixités urbaines et sociales afin de réduire les déficits de l'offre sociale et intermédiaire

⇨ Les centres urbains doivent être des lieux d'accueil privilégiés pour un large éventail de ménages - populations fragilisées ou non, jeunes et personnes âgées, niveaux de revenus différents...

⇨ Le déploiement des fonctions urbaines de niveau intercommunal

LE RENFORCEMENT DES POLES D'ANIMATION SECONDAIRE

⇨ Un véritable rôle d'animation dans les villages en allant à l'encontre du "tout-résidentiel" : mixités des fonctions urbaines, réponse aux besoins de proximité

⇨Proposition d'une offre de logements plus solidaires

⇨La protection de l'identité des noyaux villageois

LA MAITRISE DE L'URBANISATION

⇨ La conception de l'habitat dans sa dimension urbaine (transports et déplacements, développement économique, offre d'équipements,...)

⇨ La maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante ; l'économie du territoire

⇨ Utilisation des moyens pour agir sur le foncier résiduel en diffus

LA REPONSE AU PROCESSUS DE "GLISSEMENT RESIDENTIEL"

⇨ La CAVEM dans ses relations avec les territoires environnants

⇨ L'équilibre habitat/emploi afin de ne pas renforcer, voire de réduire, le caractère sélectif du territoire

⇨ Le maintien d'une population jeune et active sur la CAVEM

PROPOSITION D' UNE OFFRE D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE QUALITE TOUT EN RETABLISSANT UN EQUILIBRE DANS LA PRODUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALE ET

⇨ La limitation de la production résidences secondaires quand elle se fait au détriment de l'offre résidentielle

⇨ Une réflexion spécifique et stratégique sur le parc de résidences secondaires et les moyens à mettre en oeuvre pour accompagner sa mutation

⇨ Les problèmes de logement des saisonniers

OPTIMISER LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES

⇨ L'utilisation des opérations d'aménagement d'ensemble (= capacité d'accueil maîtrisable)

⇨ Optimisation de la capacité d'accueil dans les secteurs centraux et/ou bien desservis : densification, renouvellement urbain,...

⇨ L'équilibre des opérations d'ensemble : diversification des produits-logements, des équipements et services,...

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

II. Équipements

1. Les équipements

Tout développement démographique, urbain ou économique s'accompagne de la création d'équipements. Ceux-ci se classent en deux catégories :

- **Les équipements de superstructures :** regroupent les parties d'ouvrages situées au-dessus du sol (bâtiments).

- **Les équipements d'infrastructures :** rassemblent l'ensemble des ouvrages situés en dessous ou au niveau du sol (réseaux, routes, voies ferrées...).

Dans cette partie équipements, seront donc abordés les équipements de superstructures liés à la santé, à l'éducation, etc. et les équipements d'infrastructures liés à l'assainissement. Les voies de communication sont traitées dans le chapitre « déplacements ».

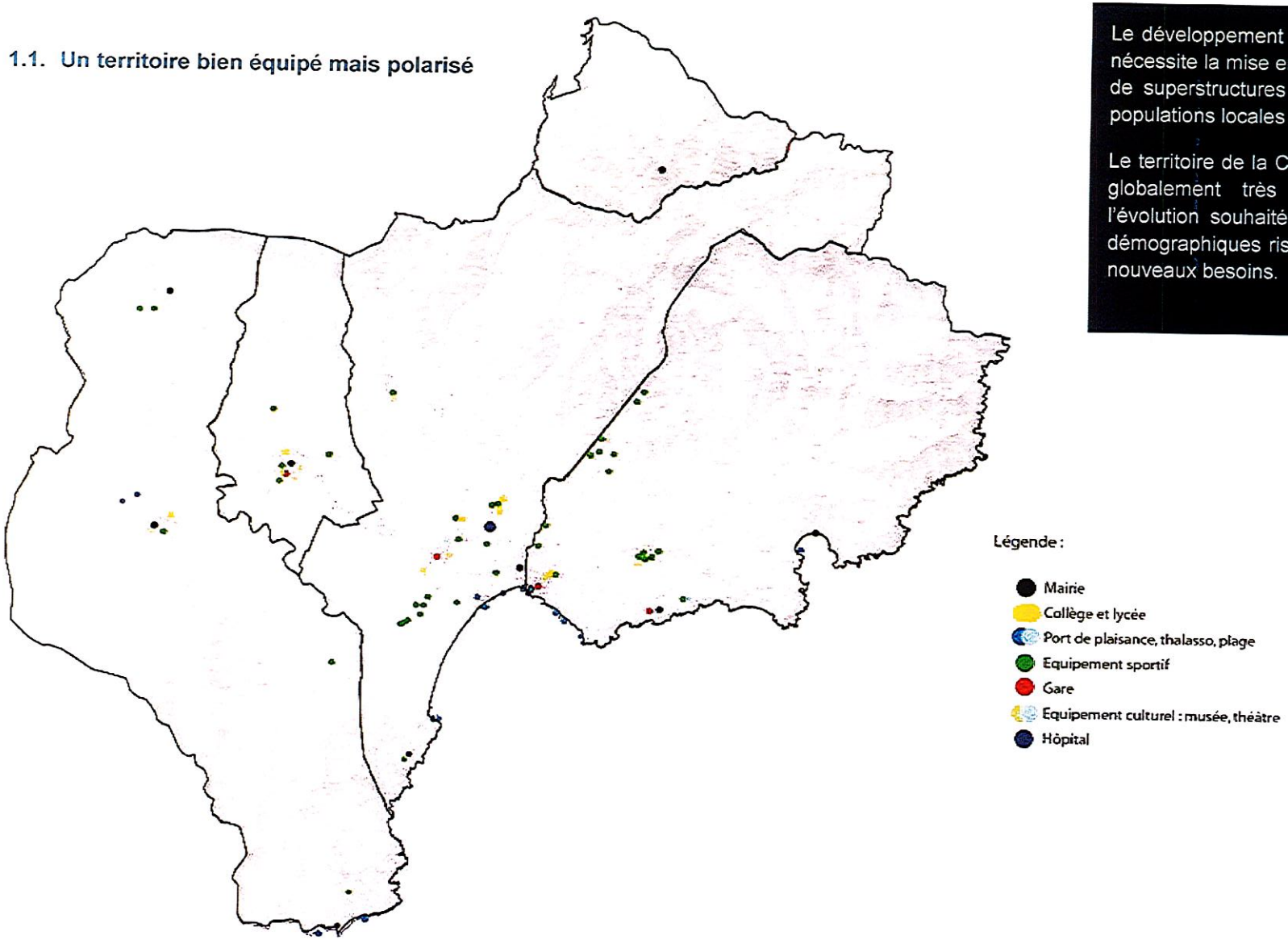
Remarque : les **stations d'épuration** font parties des équipements de **superstructures** (bâtiment situé au-dessus du sol) mais pour plus de cohérence, ces équipements seront abordés **avec les infrastructures liées à l'assainissement**.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.1. Un territoire bien équipé mais polarisé

Le développement économique et urbain nécessite la mise en place d'équipements de superstructures structurants pour les populations locales et estivales.

Le territoire de la CAVEM est aujourd'hui globalement très bien équipé, mais l'évolution souhaitée et les perspectives démographiques risquent d'engendrer de nouveaux besoins.



Localisation des principaux équipements

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Une polarisation du territoire bien marquée***

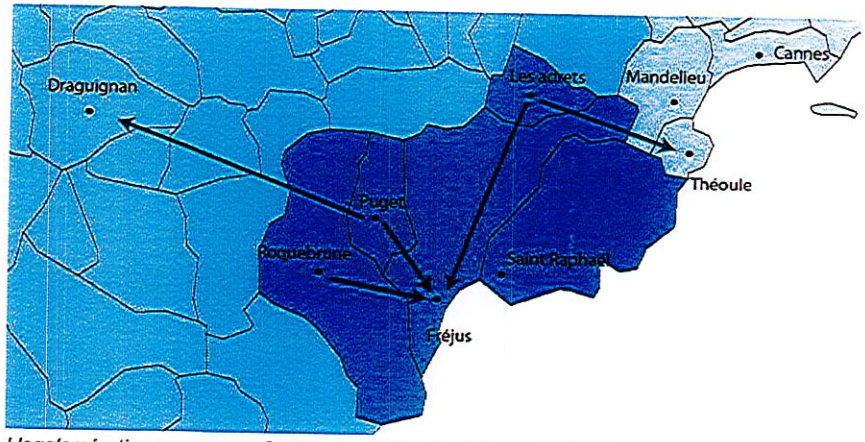
Les cinq communes se répartissent selon trois niveaux d'attractivité. Le territoire dispose ainsi de :

- 2 pôles de services principaux (Fréjus et Saint-Raphaël)
- 2 pôles de services intermédiaires (Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens)
- 1 pôle de services de proximité (Les Adrets-de-l'Estérel) qui structure le territoire.

D'autres pôles de proximité, générateurs de trafic, sont moins importants mais tout de même identifiables. Ce sont les quartiers de la Bouverie, des Issambres (Roquebrune-sur-Argens), le hameau de Caïs, le quartier de la Tour de Mare (Fréjus), de Valescure, de Boulouris ou encore d'Agay (Saint-Raphaël).

L'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël étend son pouvoir d'attraction sur tout le territoire de la CAVEM tant en termes d'équipements sanitaires, médicaux, scolaires que culturels, sportifs ou de loisirs. Elle offre ainsi un niveau d'équipement satisfaisant sur un territoire où les communes avoisinantes n'exercent qu'une influence limitée.

Les pôles intermédiaires et de proximité assurent l'équilibre du territoire en offrant à la population locale et estivale tous les services essentiels, et même plus pour les pôles intermédiaires.



L'agglomération exerce une forte attractivité malgré la proximité de Draguignan et de Cannes

- ***Satisfaisant mais encore quelques domaines à conforter***

D'une manière générale, le territoire dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant qui tend encore à s'améliorer avec la réalisation de nombreux projets socioculturels (musée départemental d'archéologie) et sanitaire avec l'ouverture de nouvelles maisons de retraite.

Cependant le diagnostic des équipements existants ou en projet, thème par thème, a pour objectif de recenser les besoins éventuels à court et moyen terme, et de mettre l'accent sur les domaines à développer à la vue des perspectives démographiques. Ainsi, cet état des lieux va permettre de dégager les enjeux pour la planification du territoire.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

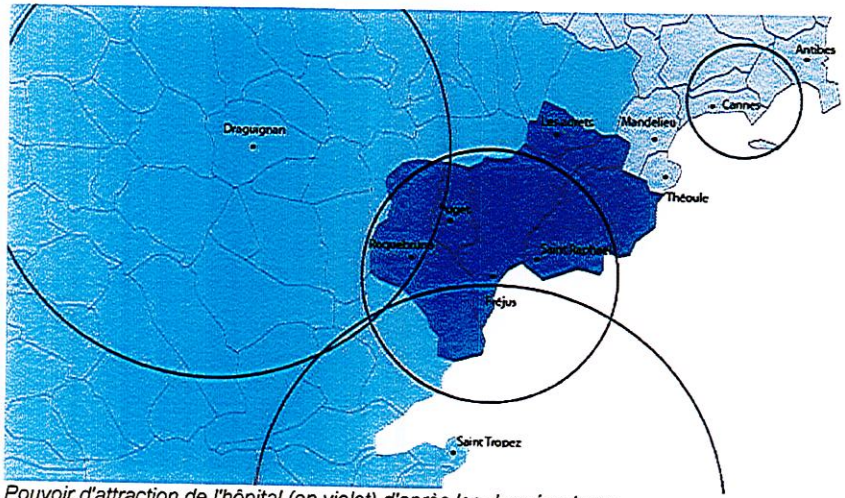
2. Les équipements de superstructures

2.1. La santé et les personnes âgés

2.1.1. *Un réseau de services médicaux de proximité qui répond aux besoins de la population*

Sur le territoire, il existe un réseau de services de proximité, composé de médecins généralistes ou spécialisés, de pharmaciens, d'infirmières, qui forme une ossature solide en matière médicale et paramédicale.

Les services médicaux de proximité se concentrent dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël, mais toutes les communes offrent également ces services. Ainsi, à l'échelle de la CAVEM, la couverture du territoire est complète et présente un niveau d'équipements et de services très satisfaisant.



Pouvoir d'attraction de l'hôpital (en violet) d'après les données Insee

2.1.2. *Un établissement hospitalier de capacité importante*

Dans le département du Var, et dans le département des Alpes-Maritimes, les établissements hospitaliers sont nombreux pour répondre au vieillissement croissant de la population locale.

La CAVEM accueille un hôpital intercommunal situé à Fréjus qui, avec une capacité de 497 lits, se classe parmi les plus grands du département après celui de Toulon (1 152 lits) et représente près de 21 % de l'offre hospitalière publique départementale pour un territoire regroupant seulement 10,7 % des Varois.

En étroite collaboration avec les hôpitaux de Saint-Tropez et de Draguignan, il vient compléter le maillage sanitaire du territoire. Globalement, la variété des traitements proposés ainsi que la capacité de cet équipement sont très satisfaisants.

2.1.3. *Des services et des structures d'accueil de qualité mais quelques lacunes*

Actuellement, la CAVEM présente des équipements et des services de qualité, en matière de :

- **Aide au maintien à domicile**
  Avec le soutien du Conseil Départemental, se développent des services tels que la mise à disposition d'auxiliaires de vie, d'aides ménagères, de portage de repas et l'attribution d'allocations comme l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie). À la vue des perspectives démographiques, ces services doivent être confortés et développés dans les prochaines années.
- **Structures d'hébergement permanent**
  Les structures publiques d'hébergement permanent des personnes âgées sont réparties sur l'ensemble des communes. La capacité d'accueil s'élève à près de 1 248 lits permanents, habilités par le Conseil Départemental (un tarif est fixé pour un accès équitable aux structures) et regroupés dans 17 établissements.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

En revanche, l'offre assez faible en matière d'hébergement temporaire est à déplorer. Cette solution alternative permet pourtant de soulager les familles de leurs obligations d'aide, de manière ponctuelle.

Maisons de retraites - EHPAD		
Fréjus	EHPAD Jean Lachenaud	Association
Fréjus	Korian rives d'Estérel	Privé
Fréjus	L'aubier de Cybèle	Privé
Fréjus	Les eaux vives	Public (CCAS)
Fréjus	Résidence retraite Bellestel	Privé
Saint-Raphaël	EHPAD hospitalière La Chenaie	Public (EPIH)
Saint-Raphaël	L'hermitage	Association
Saint-Raphaël	Les jardins de Valescure	Privé
Saint-Raphaël	Résidence Hermès	Privé
Saint-Raphaël	Home arménien	Association
Roquebrune-sur-Argens	Les micocouliers	Public (CCAS)
Puget-sur-Argens	EHPAD public de Puget-sur-Argens	Public (EPIH)
Puget-sur-Argens	Saint-Jacques	Public (EPIH)
Puget-sur-Argens	Mas de Puget	Association
Logements - Foyers pour personnes âgées		
Fréjus	La Respelido	Public (CCAS)
Saint-Raphaël	Les acacias	Public (CCAS)
Roquebrune-sur-Argens	Jas de Callian	Public (CCAS)
Centre de jour pour personnes âgées		
Fréjus	Service de maintien à domicile	Public (CCAS)
Fréjus	Les libellules	Association

Ces nouvelles structures permettraient de donner plus de souplesse dans l'organisation des familles tout en permettant aux futurs résidents de se familiariser avec l'établissement. Par ailleurs, à court et moyen terme, l'hébergement temporaire constituerait une alternative permettant de retarder l'entrée des résidents dans les structures d'accueil permanentes.

2.1.4. Une population âgée nombreuse et des équipements insuffisants

En 2010, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent presque 38 000 personnes, soit 35 % de la population de la CAVEM (en augmentation de 19 % depuis 1999) et les plus de 75 ans, près de 16 000 personnes, soit 15 % (en augmentation de 71 % depuis 1999).

Or, au regard de l'importance de cette population, le territoire est sous équipé, comparativement à la région et même au pays.

En effet, bien que le département du Var où le poids des personnes âgées est supérieur de 28 % à celui de la France métropolitaine, les équipements sont aujourd'hui en nombre inférieur aux moyennes nationales. De la même façon, le territoire d'étude, où le poids des personnes âgées est supérieur à la moyenne départementale, affiche un nombre d'équipements pour mille personnes (de plus de 75 ans) parmi les plus faibles du département.

Ainsi, d'après le schéma des solidarités départementales 2014-2018, le nombre de lits autorisés (1 248 lits) pour 1000 habitants de plus de 75 ans dans le territoire Var Estérel (CAVEM avec Bagnols-en-Forêt) s'élève à 79 en 2014, soit un ratio très inférieur au ratio moyen national qui était de 121 ‰ en 2013.

Cependant, d'après les données du Conseil départemental du Var, l'entrée en établissement se fait plus tardivement (autour de 85 ans), grâce notamment à l'APA. Ceci permet donc d'obtenir un ratio bien plus élevé, à savoir 342 ‰ en 2008.

Il convient donc, d'après le schéma départemental, de prioriser les hébergements sur les territoires de développement équipés de moins de 400 lits pour 1000 personnes de plus de 85 ans.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

À l'heure actuelle, les équipements semblent déjà insuffisants à court terme, mais avec l'accélération des besoins estimés, il sera d'autant plus nécessaire d'accroître les capacités d'accueil sur le territoire.

2.1.5. *Des projections démographiques inquiétantes*

Le Schéma Départemental Gérontologique du Var 2008-2012, utilise, au regard de la pyramide des âges issue du dernier recensement, des projections démographiques permettant d'estimer les besoins à venir (compte-tenu qu'actuellement l'âge moyen d'entrée en maison de retraite est de 85 ans). Entre 2000 et 2020 :

- **La population des 60 ans et plus** aura tendance à augmenter de plus de 50 % dans le Var

- **Les populations âgées aujourd'hui de 73 à 81 ans** qui représentent les candidats potentiels à l'hébergement sont chaque année deux fois plus nombreux que la génération précédente (60 à 72 ans). Cela se traduira par une inflation des besoins en hébergement très forte. Par ailleurs, avant d'être en demande d'une place en structure d'accueil, ces personnes seront sûrement demandeuses de soins et de services à domicile.

- **Les populations actuellement âgées de 82 à 87 ans** candidates potentielles pour les cinq ans à venir sont légèrement supérieures en nombre à la génération qui les précède car la remontée des naissances a été progressive. Compte-tenu de l'allongement de la durée de vie, les demandes de lits vont accroître progressivement.

2.1.6. *Un retard important, l'augmentation des besoins qui s'accélère, des décisions à prendre rapidement*

D'après les tendances démographiques observables à partir de la pyramide des âges, les pressions rencontrées aujourd'hui, qui étaient déjà présentes il y a 5 ans, vont s'accentuer dans le court terme et devenir très fortes dans moins de 10 ans.

Cette tendance sera accentuée par le fait que les générations d'enfants (ayant actuellement 60 ans) auront de moins en moins de disponibilité pour leurs parents, à la fois du fait d'une inversion des volumes de personnes par tranche d'âge (il y aura plus de parents de 85-90 ans que d'enfants de 60-65 ans) et pour des raisons d'organisation et d'évolution des modes de vie.

Le vieillissement important de la population va donc générer de nouveaux besoins, qui vont s'ajouter au retard déjà accumulé. Par conséquent, même si à l'heure actuelle les ratios semblent satisfaisants, les réactions des collectivités doivent être rapides, pour pallier les besoins de demain. D'autant plus, qu'il faut compter entre 5 et 7 ans, de la première démarche à la livraison d'un établissement.

De la même façon, les formations en sanitaire et social devront accroître leurs effectifs pour pallier le manque inévitable de personnel qualifié à venir.

La santé et les personnes âgées

Le déficit en équipements publics est existant et tend à s'accroître rapidement, avec une accélération des besoins à partir de 2007. À l'échéance du SCoT, augmenter les capacités des équipements représente un enjeu énorme pour répondre aux besoins attendus à moyen terme.

La création d'équipements risque de se heurter à un manque de personnel qualifié, il faut dès à présent avertir les structures de formation.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2. L'enseignement : une offre solide qui se tarie dans le supérieur

2.2.1. Des services de proximité pour l'accueil de la petite enfance

Le territoire dispose de nombreuses structures municipales telles que les crèches et halte-garderies pour assurer l'accueil des tout-petits. Ces équipements se concentrent cependant essentiellement dans les communes les plus peuplées et sont relayés par un réseau d'assistantes maternelles aux Adrets-de-l'Estérel.

D'une manière générale, le niveau d'équipement est satisfaisant. La création de maisons intergénérationnelles pourrait constituer un moyen intéressant pour non seulement conforter la capacité d'accueil de la petite enfance et celle des seniors mais aussi permettre de recréer du lien social entre les générations.

2.2.2. Les équipements scolaires d'enseignement primaires, des équipements de proximité pour tous

En ce qui concerne l'enseignement du premier degré, l'ensemble du territoire est bien équipé. Toutes les communes possèdent des équipements scolaires de proximité constitués de classes maternelles et élémentaires. Sont dénombrées 25 écoles maternelles et 28 écoles primaires publiques.

Globalement, les effectifs sont assez stables et les capacités d'accueil semblent suffisantes avec 23 à 26 élèves par classe en moyenne.

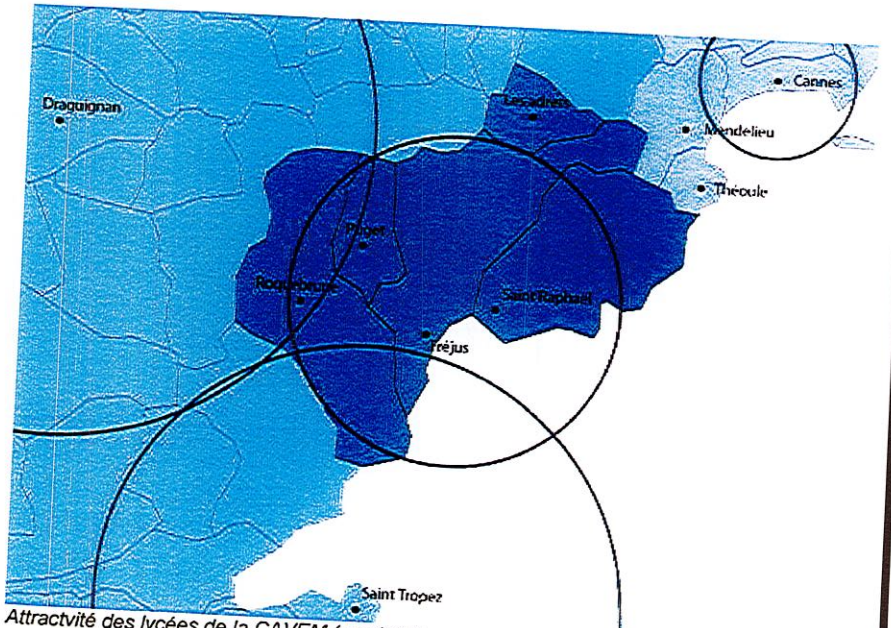
2.2.3. De nouvelles réponses de proximité : un encadrement pour les enfants, hors du cadre scolaire

L'évolution des modes de vie où les deux conjoints travaillent souvent hors de leur commune de résidence et la multiplication des familles monoparentales posent le problème de l'accueil des enfants pour la journée en dehors du cadre scolaire.

L'aménagement du temps de l'enfant est un enjeu social fort, car des activités de qualité, diversifiées et accessibles peuvent permettre une meilleure insertion des jeunes dans la société.

Des structures municipales (hormis aux Adrets-de-l'Estérel) proposent déjà aux parents des formules adaptées à leurs besoins à savoir des journées, des demi-journées, de manière ponctuelle ou permanente.

Une réflexion plus globale à l'échelle de la CAVEM mériterait d'être engagée pour répondre à l'évolution du mode de vie et à la mobilité professionnelle.



Attractvité des lycées de la CAVEM (en violet)

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.4. *Des équipements scolaires secondaires concentrés dans les pôles principaux et intermédiaires*

Les structures d'enseignement secondaires se retrouvent dans les communes les plus peuplées (Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens) pour les collèges (6 + 1 privé) et exclusivement dans l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël pour les lycées (3 + 1 privé).

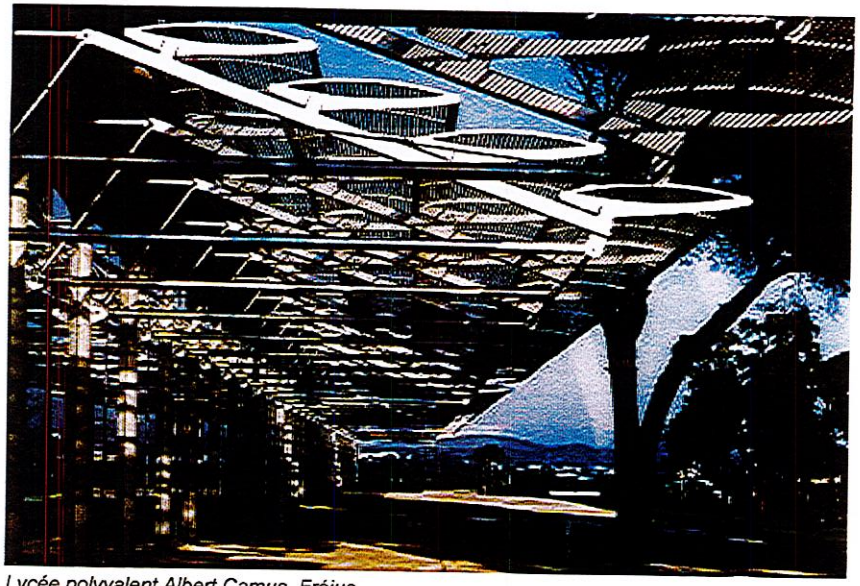
Les lycées concentrés dans l'agglomération, exerçant une attractivité importante, voient leur rayonnement dépasser largement l'aire de la CAVEM.

Au niveau de l'enseignement secondaire, le territoire offre un niveau d'équipements très satisfaisant, bien que les établissements soient concentrés dans les pôles urbains et plus particulièrement dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël. Par ailleurs, l'évolution des effectifs et la charge actuelle des établissements (23 à 30 élèves par classe en moyenne) ne laissent pas pressentir de nouveaux besoins en équipements dans ce domaine.

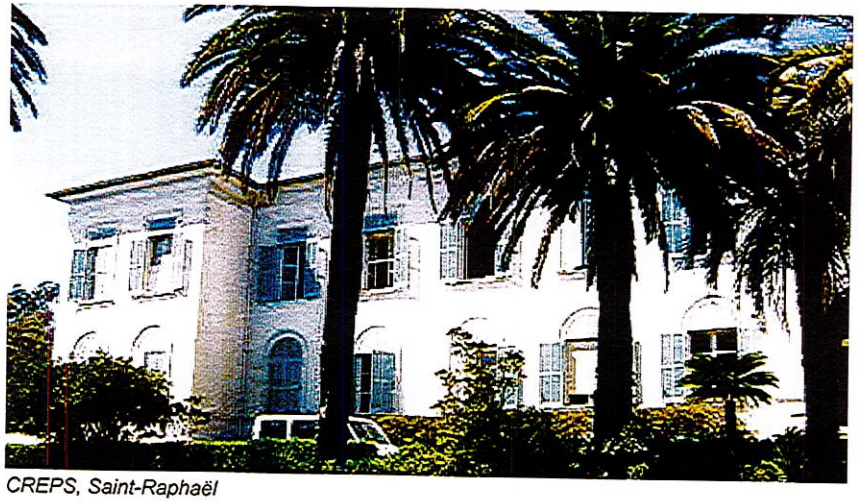
2.2.5. *Une offre de formation post bac restreinte qui empêche le territoire de garder ses jeunes*

Pour leur cursus post-bac, la majorité des jeunes doivent quitter la CAVEM. En effet, on y recense seulement :

- une IFSI (Institut de Formation en Soin Infirmier)
- un CFA (Centre de Formation d'Apprentis)
- une école privée de commerce et de comptabilité : ESCCC (BTS)
- deux instituts de formation privés : CAPFORMA et ISID formant tous deux à des BTS
- deux lycées de formation générale et technologique formant à des BTS



Lycée polyvalent Albert Camus, Fréjus



CREPS, Saint-Raphaël

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Les formations recensées se situent principalement dans les secteurs de la restauration, du transport et de la logistique, des services aux organisations et dans les métiers du multimédia et de l'Internet.

Toutefois, cette lacune en formation est toute relative du fait d'un environnement universitaire très riche, avec les pôles de Toulon Var et son antenne à Draguignan, d'Aix-Marseille et de Sophia-Antipolis-Nice. Le développement d'antennes de Nice ou de Toulon (comme l'IUT MMi) pourrait être tout de même envisagé, pour maintenir les jeunes sur le territoire. Des formations spécialisées, notamment dans les filières dominantes que sont le tourisme et le bâtiment et les travaux publics offriraient des qualifications en rapport avec le marché de l'emploi local. Des formations en environnement seraient également pertinentes compte tenu de la qualité environnementale exceptionnelle du territoire.

CAP	BAC			Post-BAC			
	Bac Pro	Bac Gén.	Bac Tech.	BTS	DUT	Licence Pro	Autre
12	16	3	2	20	1	2	Diplôme d'infirmier

Répartition de l'offre en formation par diplôme

L'enfance, la jeunesse, l'enseignement

Le développement des formations post-bac permettraient de maintenir les jeunes sur le territoire.

Des formations spécialisées dans les filières dominantes offriraient des qualifications pour l'emploi local.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3. La culture, le sport et les loisirs

2.3.1. *Un tissu d'associations dense et dynamique*

Le territoire d'étude accueille de nombreuses associations culturelles ou socioculturelles, témoins d'un certain dynamisme de la vie locale. Le tissu associatif s'étend à l'ensemble des communes et se densifie davantage dans les communes les plus peuplées.

Ces activités constituent des offres culturelles, mais aussi sportives ou de loisirs de proximité, accessibles à tous. Cette offre tout à fait locale, propre à chaque commune est renforcée par des opérations événementielles : fêtes thématiques, expositions culturelles et artisanales diverses... À tout ceci, viennent s'ajouter les structures municipales souvent portées par des associations : bibliothèques, école de musique, chorale ....

Enfin, le patrimoine historique et naturel du site conforte l'activité culturelle du territoire.

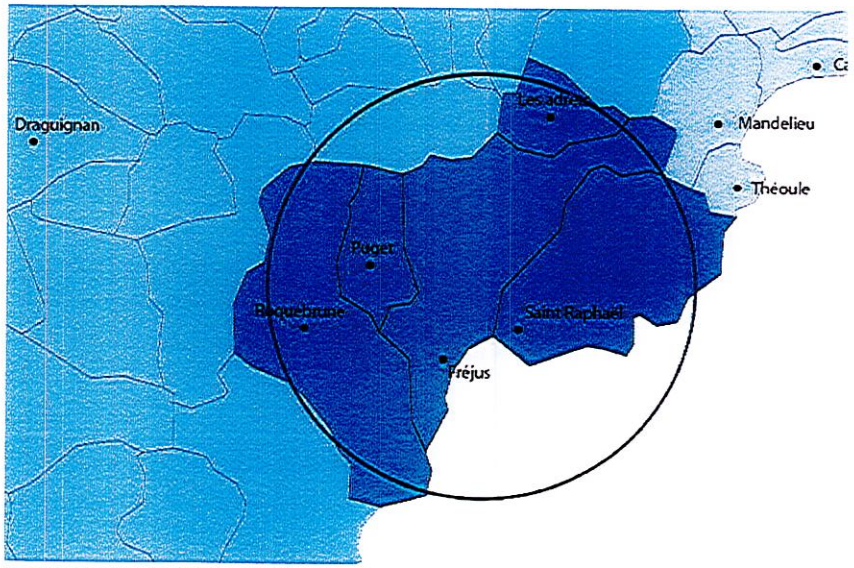
D'une manière globale, la culture, le sport et les loisirs sont donc très présents dans la vie quotidienne des habitants et génèrent un dynamisme important dans la CAVEM.

2.3.2. *Une offre culturelle présente mais restreinte*

Néanmoins, même si l'environnement associatif est très riche, les équipements culturels structurants sont assez restreints sur le territoire. En effet, seuls quelques musées (dont un musée archéologique) et salles de spectacles sont proposés à la population. On compte néanmoins un théâtre intercommunal. À l'échelle de la CAVEM, c'est le seul équipement qui peut espérer dépasser les limites en rayonnement.

D'autres espaces culturels peuvent être cités : lido, la salle Felix martin...Au niveau culturel, les villes de Draguignan et Cannes profitent d'un rayonnement bien plus large.

Le projet de Musée Archéologique Départemental à Fréjus devrait permettre le développement culturel de l'agglomération et contribuer à marquer l'identité du territoire.



Rayonnement des équipements culturels

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3.3. *Une vocation sportive affirmée*

Au regard du nombre d'équipements et de leur répartition, la vocation sportive du territoire semble bien affirmée (à elle seule, la commune de Fréjus compte plus de 11 000 licenciés et 12 000 pratiquants non licenciés à l'AMSLF soit plus de 20 % de la population de la CAVEM).

Les équipements de proximité (stade, salles de sports...) sont nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire.

Palais des sports, Saint-Raphaël

Théâtre intercommunal Le Forum, Fréjus

Toutefois, la commune des Adrets-de-l'Estérel ne bénéficie pas du même niveau d'équipements sportifs et souffre de son éloignement par rapport à l'agglomération.

Les équipements de plus grande envergure (pistes d'athlétisme, piscines, palais des sports, base nature, centre national de ski nautique...) se concentrent sur les communes les plus peuplées et exercent un pouvoir d'attraction qui ne se limite pas à la CAVEM.

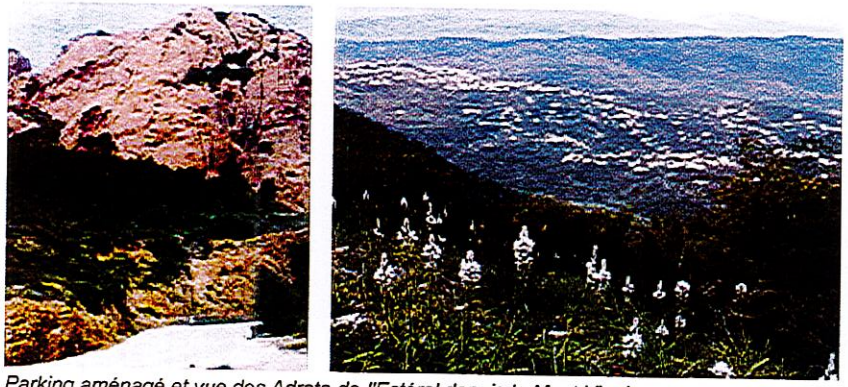
Bien que nombreuses, les installations sportives, ayant trait aux loisirs, sont actuellement sur-occupées voire saturées en période estivale.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.3.4. *Un territoire de loisirs*

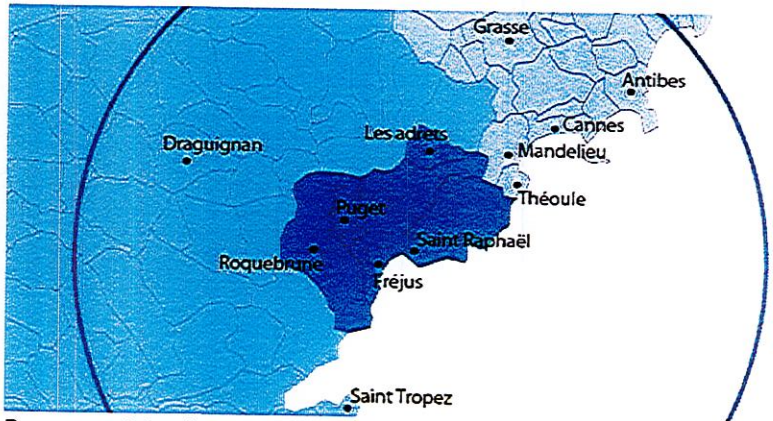
Le territoire de la CAVEM, dispose d'un cadre environnemental exceptionnel entre la mer et les massifs forestiers, dont le climat tempéré permet d'exercer de nombreuses activités de loisirs tout au long de l'année. De ce fait, de nombreux équipements sont proposés à la population locale et aux touristes, pour profiter de cet environnement très attractif.

Port de Fréjus



Parking aménagé et vue des Adrets-de-l'Estérel depuis le Mont Vinaigre

Des plages naturelles propices aux loisirs



Rayonnement des plages et bases nautiques

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Les plages aménagées, le long des 50 kilomètres de littoral, sont très utilisées et exercent un pouvoir d'attraction qui dépasse largement les limites de la CAVEM (rayon de 40 km). Les bases nautiques et la Base Nature viennent compléter cette offre.

Base nature, Fréjus

Plages artificielles aménagées, Fréjus

Par ailleurs, les massifs forestiers et leurs richesses, le littoral sont également très fréquentés par la population locale ou estivale. L'aménagement de sentiers et de parkings permet leur accessibilité. Des espaces sont encore disponibles, leur valorisation viendrait conforter la vocation de loisirs, en proposant des paysages à découvrir et des activités différentes de celles couramment pratiquées (ex : vallée de l'Argens).

Les ports de plaisance, nombreux et répartis sur l'ensemble des communes littorales, disposent d'une capacité d'accueil importante (plus de 3000 anneaux dont la moitié sur Saint-Raphaël) et permettent de nombreuses activités de loisirs en mer.

La culture, le sport et les loisirs

Il s'agit de poursuivre les efforts déjà entamés et conforter les équipements sportifs aujourd'hui saturés.

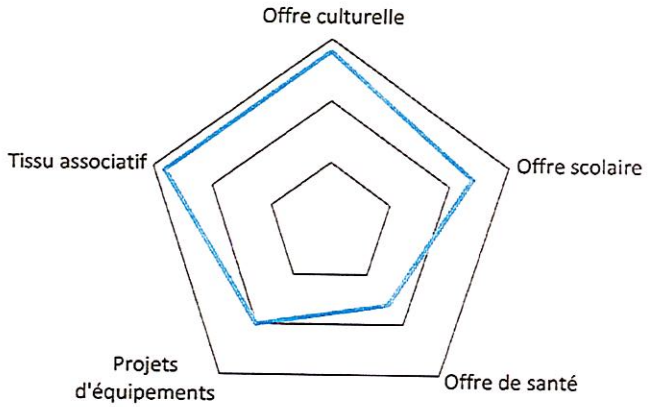
La valorisation de la plaine de l'Argens viendrait conforter la vocation de loisirs du territoire.

Conforter l'aménagement du littoral très attractif.

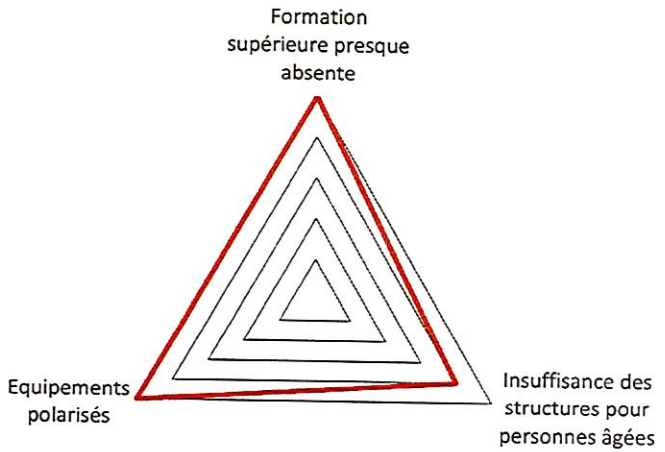
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.4. Enjeux des équipements

	ATOUTS	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
E_A_1	Une offre culturelle et sportive conséquente de rang départemental	8	0	6	**14**
E_A_2	Une offre en équipements scolaires solide et variée en nombre et en formations	8	0	4	**12**
E_A_3	Une offre de santé qui correspond aux besoins des habitants	6	0	2	**8**
E_A_4	Des projets d'envergure à venir sur la CAVEM	4	0	6	**10**
E_A_5	Un tissu associatif très présent et actif créant du lien social et de l'événementiel	10	2	2	**14**



	FAIBLESSES	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
E_F_1	Une offre de formation supérieure faible	-6	0	-4	**-10**
E_F_2	Des équipements pour personnes âgées insuffisants malgré les besoins croissants	-8	0	0	**-8**
E_F_3	Des équipements polarisés sur le cœur d'agglomération	-4	-4	-2	**-10**



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.5. Besoins en nouveaux équipements selon la croissance démographique à horizon 2035

Selon le postulat que la population va augmenter de 23 000 habitants, selon le tendanciel long (1999-2011, +0,9 %), ce qui correspond, en ajoutant le desserrement des ménages, une augmentation de 29 000 logements, les besoins en nouveaux équipements de la CAVEM sont les suivants :

2.5.1. Équipements sportifs

- Terrains de sport de plein air : 29 terrains d'EPS, et 7 terrains de grands jeux ;
- 7 gymnases ;
- 4 piscines ;
- 97 aires de jeux et 19 centres de loisirs.

2.5.2. Équipements sanitaires et sociaux / emplois

- 290 lits d'hôpitaux ;
- 73 lits en maternité ;
- 3 centres sociaux ;
- 3 structures de Protection Maternelle et Infantile ;
- 29 assistantes sociales ;
- 232 places en halte-garderie ;
- 483 places en crèches ;
- 527 lits en maison de retraite/EHPAD ;
- 171 lits en foyer logement ;
- 264 lits en structure de long séjour.

2.5.3. Équipements socio-culturels / services

- 1 bibliothèque ;
- 7 centres de loisirs ;
- 4 centres culturels / associatifs ;
- 2 écoles de musique / danse ;
- 3 salles de spectacle ;
- 3 théâtres ;
- 5 salles de cinéma ;
- 3 musées.

2.5.4. Équipements administratifs

- 24 bureaux de postes ;
- 19 centres sociaux ;
- 15 postes de police.

2.5.5. Équipements scolaires

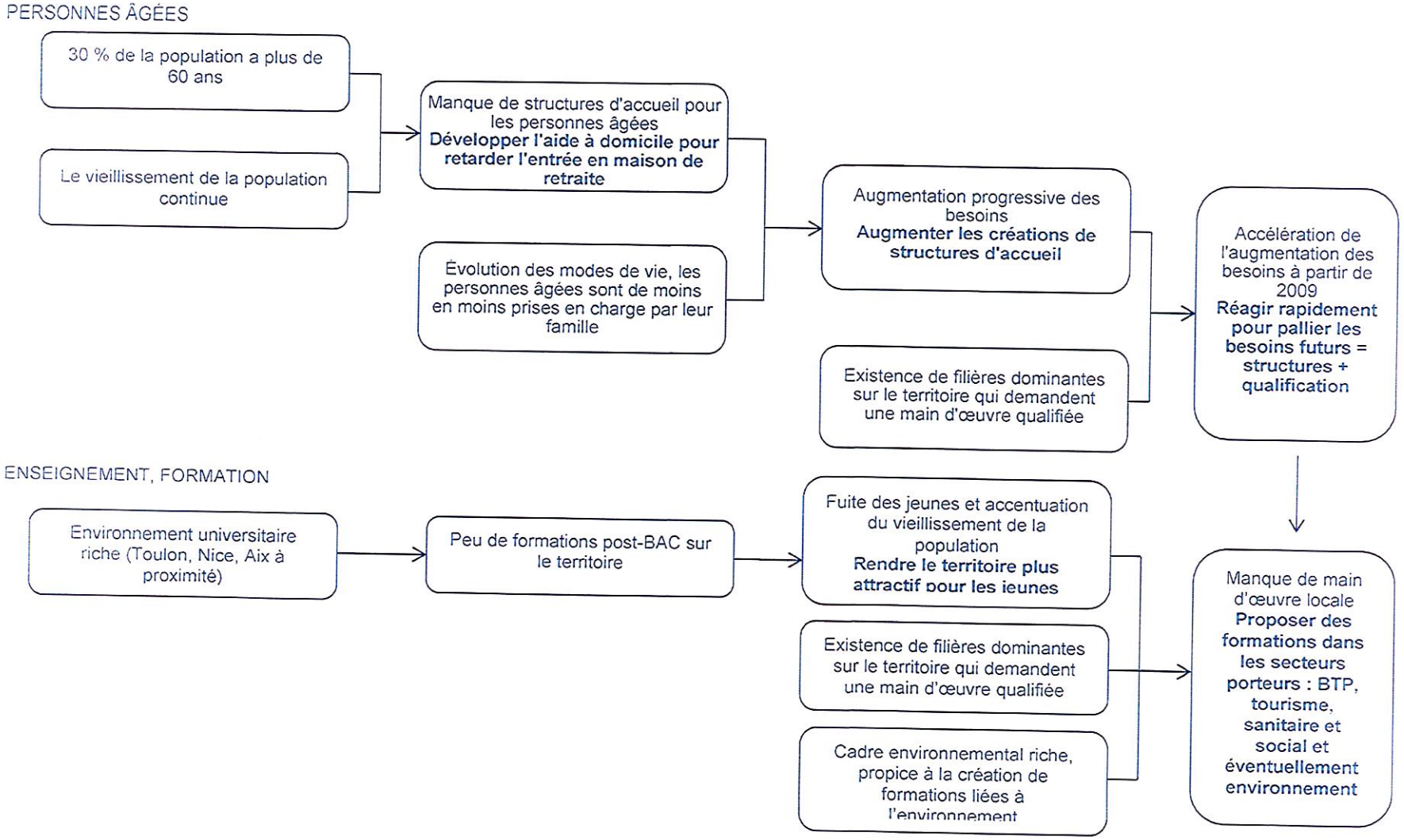
- 93 classes de maternelles soit 16 établissements ;
- 189 classes élémentaires soit 16 établissements ;
- 126 classes de collège soit 6 établissements.

2.5.6. Stationnement

- 58 000 places résidents ;
- 5 800 places visiteurs.

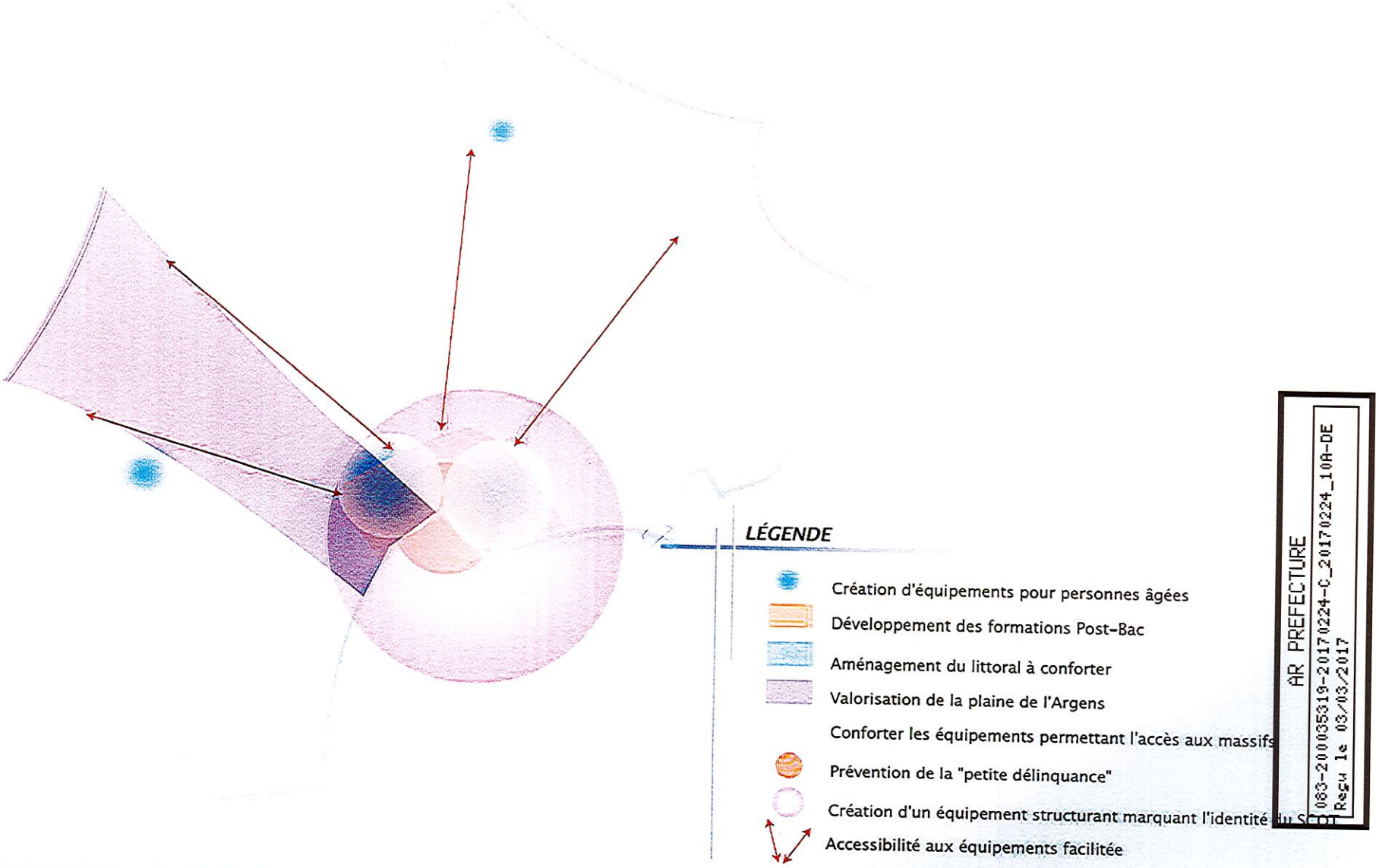
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Schéma de fonctionnement***

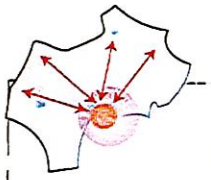


AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- *Carte de synthèse*



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



CONFORTER LES SUPERSTRUCTURES

PERSONNES AGEES

- ⇨ Organisation de l'accueil des personnes âgées
- ⇨ Création de structures supplémentaires
- ⇨ Prévention du manque de personnel dans les années à venir

ENSEIGNEMENT

- ⇨ Développement des formations post-Bac pour maintenir les jeunes sur le territoire
- ⇨ Promotion des filières dominantes, le BTP et le tourisme
- ⇨ Encouragement des formations en sanitaire et social pour faire face à une offre importante d'emploi locale

LOISIRS

- ⇨ Valorisation de la plaine de l'Argens, pour offrir d'autres modes de loisirs (Canoë)
- ⇨ Renforcement des équipements permettant la découverte des massifs en toute sécurité
- ⇨ Renforcement des aménagements sur la façade littorale (pistes cyclables, offre de transport en commun)

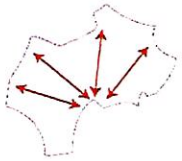
CULTURE

- ⇨ Renforcement de l'offre culturelle actuelle
- ⇨ Création d'un équipement structurant marquant l'identité de la CAVEM

SECURITE

- ⇨ Promotion des actions auprès des jeunes pour prévenir la délinquance et offrir une meilleure image au territoire

ACCESSIBILITE



- ⇨ L'accessibilité aux équipements de l'agglomération pour tous

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

III. Économie

1. L'emploi et la population active : une concentration sur le cœur d'agglomération

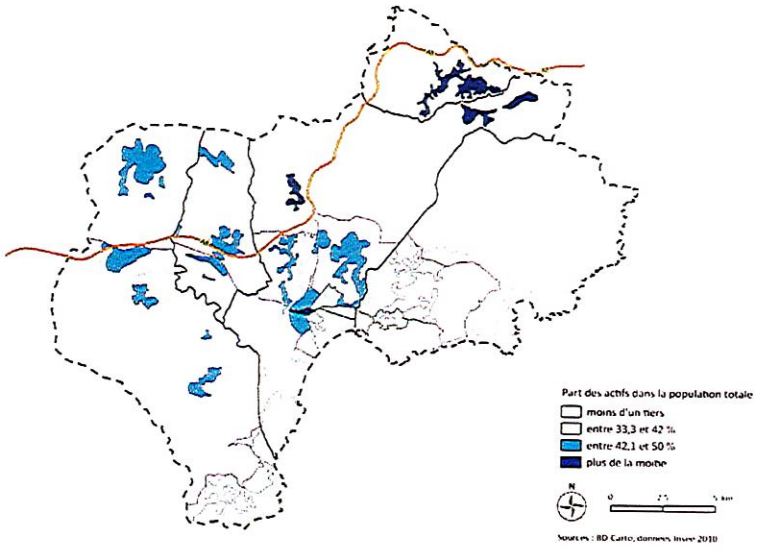
1.1. La population active : une part constante dans la population totale

1.1.1. Plus des ¾ de la population active résident sur Fréjus et Saint-Raphaël

Le territoire comptait 43 220 actifs en 2010 soit 40,2 % de la population totale, une constante depuis 1999. Ce taux est néanmoins inférieur de deux points au département.

Cette moyenne cache cependant des disparités au sein de la CAVEM. En effet, il est bien supérieur dans les communes de Puget-sur-Argens et les Adrets-de-l'Estérel avec plus de 42 % de la population totale. Tandis qu'à Saint-Raphaël, il s'établit à 35 %.

Au sein de communes comme Saint-Raphaël ou Fréjus, des secteurs comme le centre ancien ou Littoral ainsi que Saint-Aygulf, où les actifs ne représentent pas plus du tiers de la population côtoient des secteurs bien plus actifs comme le centre de Fréjus, ou les secteurs Couronne et Extérieurs.



Part des actifs dans la population totale par secteurs en 2010

Comme pour le département, le taux d'activité est en augmentation depuis 1999, atteignant en 2010 69,5 % des 15-64 ans.

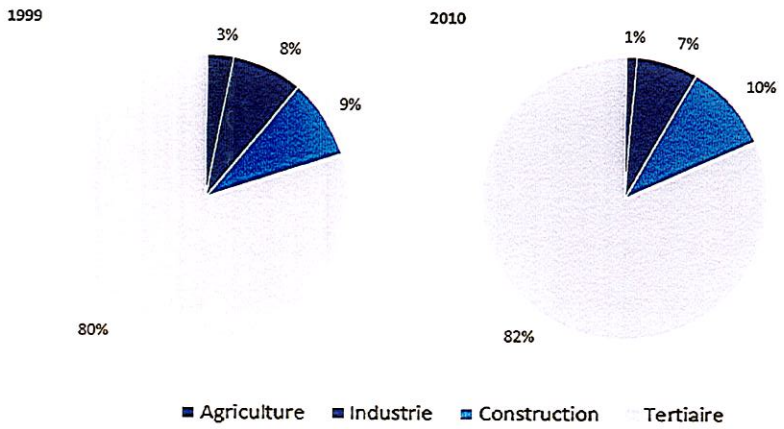
Ces chiffres reflètent la surreprésentation des seniors et la place grandissante qu'ils occupent dans les communes de la CAVEM.

Dans le même temps, la part des actifs occupés est également en augmentation depuis 1999 et s'établit à 60,5 % des actifs.

La population active occupée de la seule ville de Fréjus représente presque 50 % de la population active occupée de la totalité de la CAVEM.

	CAVEM					Var				
	Population	Pop. active	Taux d'activité	Pop. active occupée	Taux de chômage	Population	Pop. active	Taux d'activité	Pop. active occupée	Taux de chômage
1999	96 564	38 919	40,3%	81,3%	18,7%	898 001	367 258	40,9%	83,4%	18,2%
2010	107 480	43 838	35,5%	87,0%	12,9%	984 699	424 986	37,4%	86,7%	13,3%

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017



Les secteurs d'activités des actifs occupés en 2010

Le chômage est cependant en augmentation, malgré une économie touristique qu'on pense préservée de la crise. Il est passé de 9 % au troisième trimestre de 2008 à 12 % au troisième trimestre de 2012.

1.1.2. Le secteur tertiaire, premier employeur des actifs

Plus de 80 % de la population active occupée est employée dans le secteur tertiaire.

La part des actifs travaillant dans ce secteur a légèrement augmenté entre 1999 et 2010 à la défaveur du secteur agricole principalement.

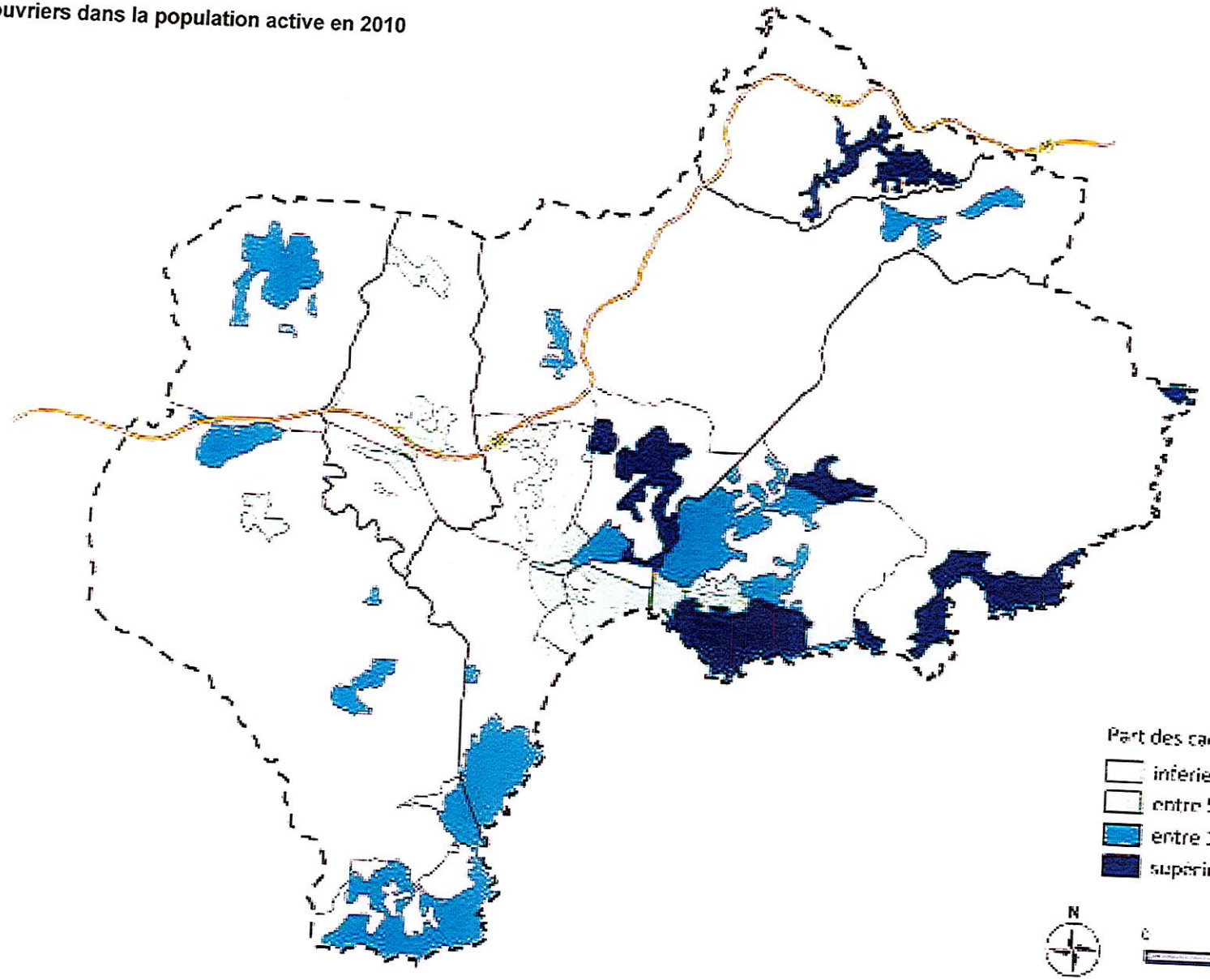
Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont surreprésentés par rapport au reste du département ce qui s'explique par l'activité de commerce et de service générée par le tourisme.

Comme pour le reste du Var, la catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée est celle des employés.

Les cadres et professions supérieures sont globalement moins présents dans la population active de la CAVEM que sur le département. Les Adrets-de-l'Estérel, et des secteurs littoraux comme le littoral de Saint-Raphaël ou Saint-Raphaël-Est, ou le secteur rétro-littoral Tour de Mare accueillent une part conséquente de leur population active de cette catégorie.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Part des ouvriers dans la population active en 2010



Part des cadres & prof. int. sup
- inférieure à 5 %
- entre 5 et 10 %
- entre 10,1 et 15 %
- supérieure à 15 %

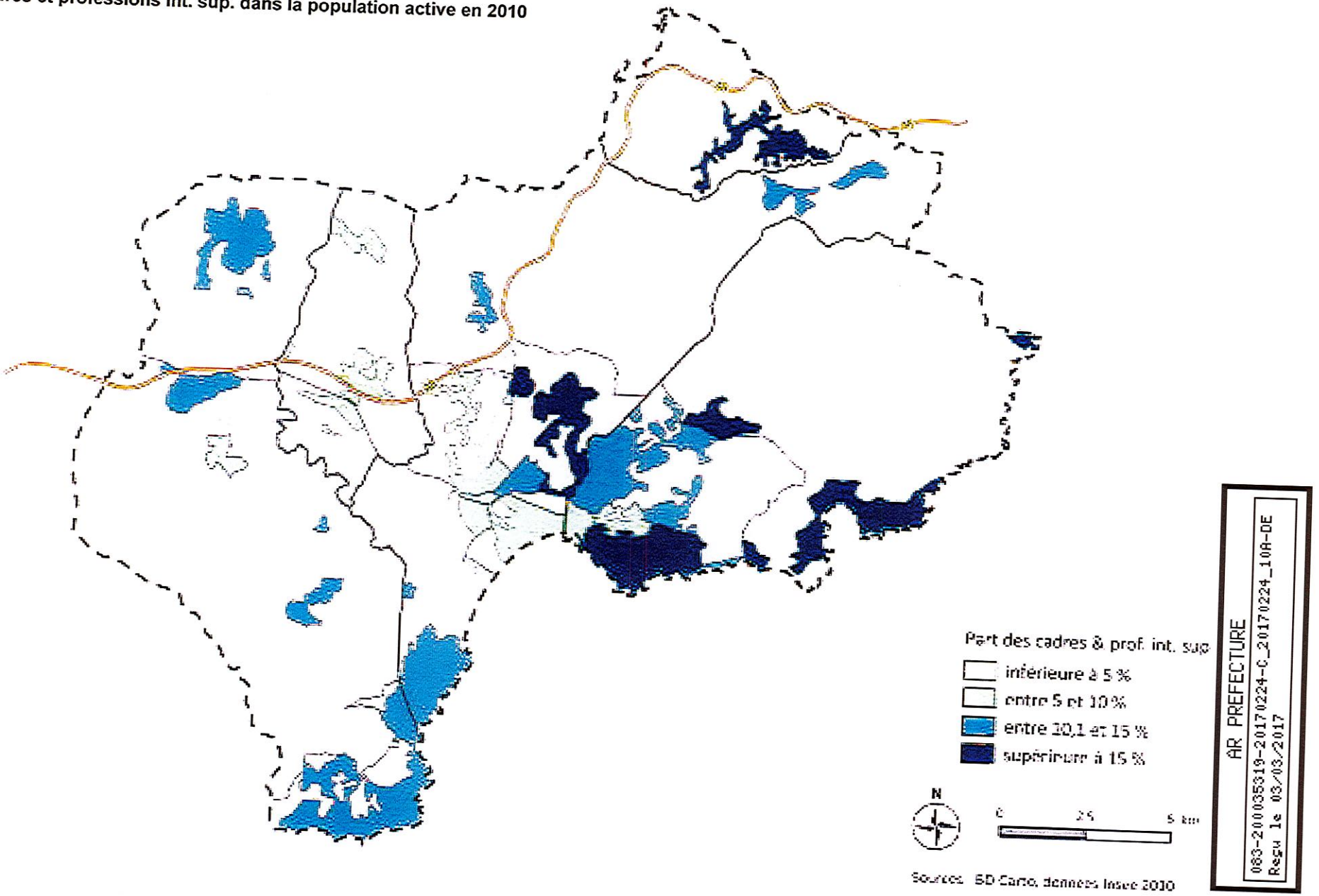
N

0 2,5 5 km

Sources : BD Carto, données Insee 2010

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Part des cadres et professions int. sup. dans la population active en 2010



AR PREFECTURE
083-200035619-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

À l'inverse, c'est dans les secteurs centraux que la part des ouvriers est la plus importante ; dans des secteurs le Village de Roquebrune-sur-Argens, la périphérie de Fréjus centre, ou encore les secteurs Gabelle et Petit défend-Peyron.

Depuis 1999, les évolutions observées sont similaires à celles du département : une croissance, en proportion (par ordre décroissant) des professions intermédiaires (+ 3 points), et des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 2 points).

Par contre, il existe une baisse de la part des employés (- 2 points), des ouvriers (– 3 points), des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (- 0,3 points) (et des agriculteurs exploitants (- 0,1 points).

Mis à part les ouvriers et les agriculteurs exploitants qui voient leur nombre, en absolu, diminuer, toutes les autres catégories gagnent des actifs.

1.1.3. Une tertiarisation des emplois

D'une manière générale, le nombre d'emplois offert sur le territoire est inférieur au nombre d'actifs.

Le premier indicateur rapporté au second donne l'indice de 0,89 emploi pour 1 actif ce qui est révélateur d'une offre quantitative relativement bonne à l'échelle du territoire, et même supérieure à celle du département (0,81 emploi pour 1 actif).

Cet indice est en augmentation depuis 1999, où il s'établissait à 0,79. Le décalage entre nombre d'emplois et nombre d'actifs s'est ainsi comblé, pour regagner son niveau de 1990.

Pour autant, toutes les communes ne sont pas proches de cet indice global : moins de 0,4 emploi pour 1 actif aux Adrets-de-l'Estérel, 0,6 à Roquebrune-sur-Argens, signes de communes résidentielles. Leurs actifs doivent donc se déplacer pour aller travailler.

A contrario Puget-sur-Argens offre presque 1,6 emploi pour 1 actif, preuve que la commune est très dynamique économiquement avec ses zones d'activités.

Enfin, les communes de Fréjus et Saint-Raphaël disposent d'un ratio relativement équilibré, respectivement 0,91 et 0,89, mais cela pour des raisons différentes. En effet, le nombre d'emplois rapporté au nombre d'habitants montre que Fréjus dispose d'un plus grand nombre d'emplois par habitant que Saint-Raphaël (0,38 contre 0,31), c'est donc le plus faible nombre d'actifs Raphaëlois dans la population qui permet à la commune d'établir à un ratio d'emploi par actif équivalent à celui de Fréjus.

Les communes du cœur d'agglomération concentrent presque 80 % des emplois de la CAVEM avec 65 % de ces emplois à Fréjus, soit 50 % des emplois de la communauté d'agglomération.

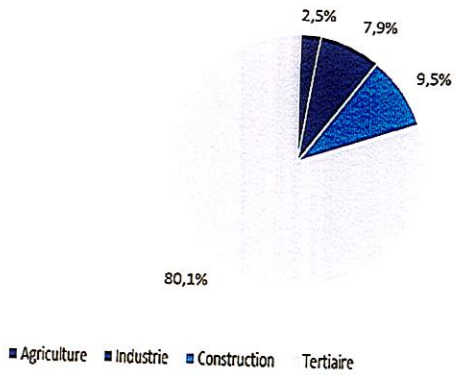
Les emplois sont principalement portés par le secteur tertiaire avec 81,2 % des emplois.

Entre 1999 et 2010, l'emploi tertiaire a augmenté en nombre et en part passant de 80,1 % à 81,2 % des emplois de la CAVEM. Cette évolution est essentiellement due à la hausse des emplois du public car ceux du commerce ont légèrement diminué depuis 1999. Il y a également eu une augmentation des emplois du secteur de la construction (de 9,5 % à 10,8 % des emplois).

Cette répartition est similaire à celle du département, avec cependant une plus forte part du commerce et de la construction. Ceci est fortement lié à l'activité touristique.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR EN 2010



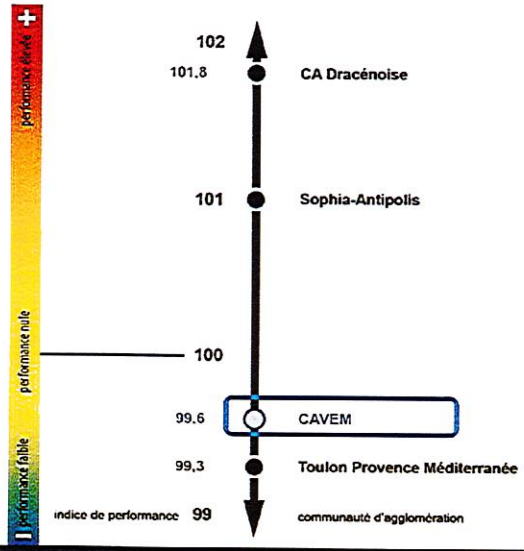
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

1.2. Un faible niveau de qualifications

La main d'œuvre disponible sur le territoire est moins bien qualifiée que sur le reste du département avec :

- un taux de scolarisation assez bas,
- une proportion importante de non-diplômés et de diplômés de bas niveau,
- une fuite des bacheliers vers les villes universitaires que sont Toulon, Marseille et Nice, par manque d'une offre satisfaisante de formations supérieures sur l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël.

Ce manque de main d'œuvre qualifiée n'est pas attractif pour les entreprises ayant des activités à haute valeur ajoutée, ou il ne permet pas de retombées sur la population active, locale, en cas d'implantation.



Enjeux liés à l'emploi

- Limiter les déséquilibres emplois-actifs
- Favoriser le développement économique à proximité des lieux d'emplois existants, afin de canaliser les flux domicile-travail
- Développer autant que possible des logements pour les actifs à proximité des lieux d'emplois, dans le même objectif que le précédent
- Pour limiter les déplacements en voiture particulière, il est nécessaire de développer le transport en commun à destination des actifs
- Compléter et diversifier l'offre de formation

1.3. Un faible indice de performance globale comparé à ses voisins

En analyse économique, l'indicateur de performance[4] est couramment utilisé pour comparer des territoires entre eux.

Au regard de l'évolution de l'emploi au sein de la CAVEM entre 2006 et 2011, le territoire a été moins performant que la moyenne nationale, en ne créant que 769 emplois tandis que le gain théorique s'élève à 987 emplois. Les communautés d'agglomération voisines (CA Dracénoise et CA Sophia-Antipolis) obtiennent de très bons indices de performance globale, signe d'une grande dynamique économique en leur sein.

Il s'agit tout de même de signaler que les résultats les plus récents datent de 2011, et que la situation est certainement différente en 2014. Mais cet indice traduit tout de même une tendance lourde.

[4] Il s'agit de calculer le nombre d'emplois théoriques qu'aurait eu le territoire si ses secteurs d'activité avaient évolué comme la moyenne nationale. Si le nombre réel d'emplois créés est plus faible que le nombre théorique (indice inférieur à 100), le territoire a une performance faible. À l'inverse, si le territoire a un indice supérieur à 100, le territoire est dit surperformant.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2. L'activité économique en question

2.1. Une activité basée sur le tourisme

Comme pour l'ensemble de la région et du département, les activités de services sont prépondérantes sur la CAVEM.

Le commerce y est mieux représenté avec 50,8 % des emplois, et peut dépasser les 58 % sur la commune de Puget-sur-Argens et atteindre 54 % à Saint-Raphaël.

Le secteur de la construction est également très porteur avec 10,8 % des emplois (8,6 % dans le département) ; pour les communes de Roquebrune-sur-Argens et des Adrets-de-l'Estérel ce secteur est le mieux représenté.

A contrario l'industrie est moins porteuse d'emplois que dans le reste du département ; 6,7 % contre 7,2 %.

Cette prédominance des secteurs des services marchands et du commerce, ainsi que du bâtiment et des travaux publics est essentiellement liée à l'activité touristique du territoire et à l'augmentation constante de la population.

2.1.1. Le tourisme, un atout majeur pour l'économie

L'activité touristique fournit de nombreux emplois directs et indirects.

2.1.2. Une capacité d'hébergement touristique importante

En 2012, l'hébergement touristique est essentiellement concentré sur les communes de Fréjus et Saint-Raphaël, et dans une moindre mesure à Roquebrune-sur-Argens :

- 291 816 lits touristiques sur la CAVEM (hôtels, campings, résidences secondaires), soit 23 % de la capacité d'accueil du département. 64,9 % de ces lits sont non marchands (en résidence secondaire).
- 78,9 % des lits touristiques sont situés à Fréjus et Saint-Raphaël
- Fréjus dispose de la plus grande capacité en emplacements de campings de la CAVEM (31 009 emplacements en 2012)

Avec cette capacité d'accueil, le territoire peut presque tripler sa population en période estivale et atteindre, après estimation, 296 800 résidents en pic de saison[5].

2.1.3. Des nuitées conséquentes en nombre

Le Comité Départemental du Tourisme définit pour le Var des unités touristiques : la CAVEM avec Bagnols-en-Forêt appartiennent à celle du Var Estérel, qui totalise 22 % des nuitées du Var

Cependant, la fréquentation de ces unités est essentiellement concentrée sur juillet et août (51 % de la fréquentation annuelle). Le tourisme balnéaire est en effet le secteur le plus exploité mettant de côté les autres atouts du territoire : espaces naturels de l'arrière-pays et agriculture notamment.

2.1.4. Des activités de plaisance porteuses de projets

Cinq ports de plaisance sont localisés à Saint-Raphaël et Fréjus, représentant plus de 3000 postes. De plus, des projets de grande envergure ont vu le jour à Fréjus et Saint-Raphaël :

[5] Estimation réalisée sur la base d'un taux de remplissage des résidences secondaires de 85 %, des hôtels de 84 % et des campings de 76 %. De plus, on compte un ratio de 2 lits par chambre d'hôtel, 3 lits par emplacement de camping et 5 lits par résidence secondaire - *Atlas du tourisme varois 2010*

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- Le quartier de Port-Fréjus a été un projet immobilier de grande envergure. Lancée tout d'abord en 1980 et réalisée en 1989 pour une première tranche, l'opération a été prolongée par Port-Fréjus II en 2010 pour atteindre une commercialisation en 2013.

La marina de Port Fréjus

- À la suite de la tempête de 2010, le Vieux-Port de Saint-Raphaël a fait l'objet d'un réaménagement qui a été inauguré en août 2014. Celui-ci consiste en :
  - Un parking souterrain sur 2 niveaux avec une capacité de 190 places
  - Un comptoir moderne de vente et de stockage des produits de la pêche
  - Un restaurant gastronomique et une brasserie
  - Une promenade, permettant d'aller à l'extrémité de la nouvelle jetée du large
  - 9 commerces sur le quai Nomy

Nouveau Vieux-Port de Saint-Raphaël

2.1.5. Le tourisme de croisière

La CAVEM peut aussi être une destination pour les croisiéristes. Néanmoins, les quais ne sont pas équipés pour accueillir directement les bateaux mais des navettes permettent d'amener les croisiéristes dans les communes de Fréjus et Saint-Raphaël. En 2015 Saint-Raphaël a misé sur ce tourisme pour mettre en valeur le tissu commercial local notamment avec le système « passeport-cruise ».

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.1.7. *Ce que ça rapporte...*

En 2012, 7,5 % de l'emploi de la région PACA avait pour objet le tourisme soit 148 000 emplois.

De plus, on estime qu'un touriste français dépense en moyenne 64 € par jour, et 114 € pour un touriste étranger (Comité Régional de Tourisme PACA / BVA).

20 % des actifs des communes de Fréjus et Saint-Raphaël sont employés dans l'activité touristique, soit 5000 équivalent emplois.

Au total, ¾ des emplois de la zone sont générés par le tourisme. Cette situation de monoactivité peut être porteuse de fragilité économique d'autant, que l'impact positif du tourisme sur l'économie à long terme reste conditionné par la sauvegarde de l'environnement.

Enjeux du tourisme

- Diversifier les sources d'emplois : éviter la mono-activité autour du tourisme
- Prendre en compte la population touristique dans le dimensionnement et l'accessibilité des équipements, des services, des réseaux et voiries et des transports

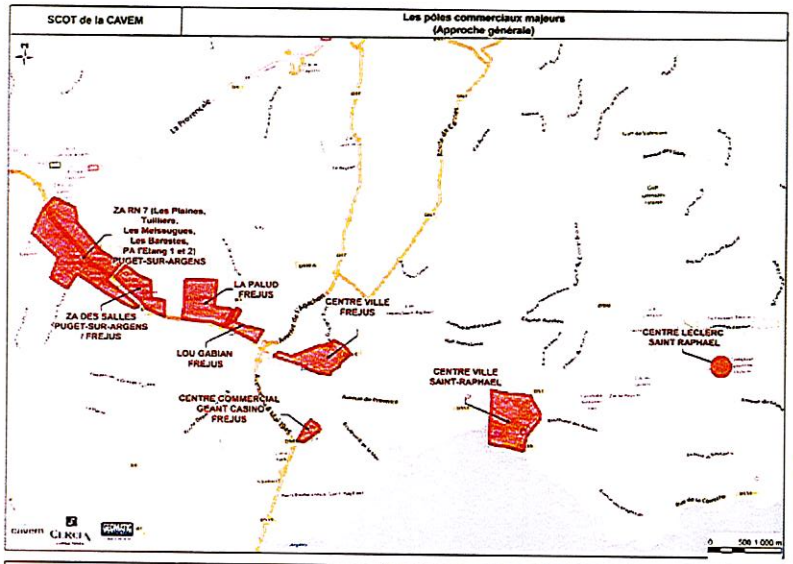
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

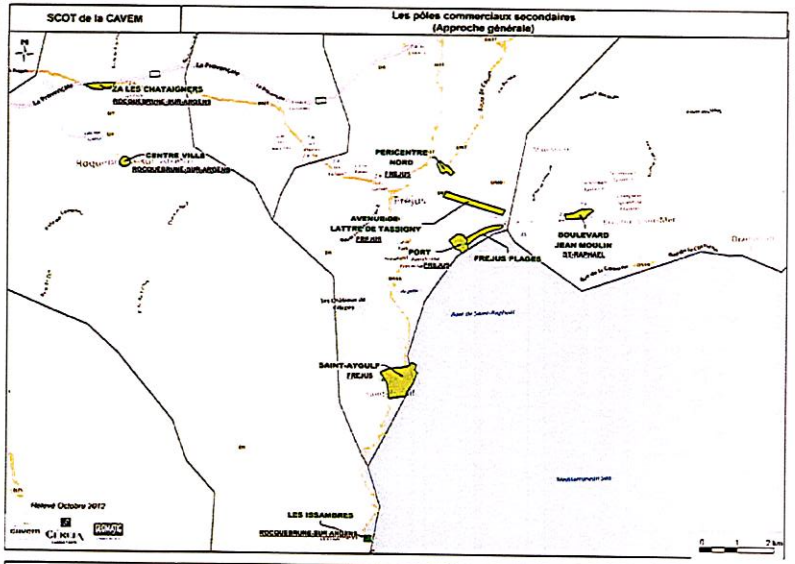
	Saint-Raphaël		Fréjus		Roquebrune s/ Argens		Puget s/ Argens		Les Adrets-de-l'Estérel		CAVEM	
	Nb lits	%	Nb lits	%	Nb lits	%	Nb lits	%	Nb lits	%	Nb lits	%
Hôtellerie	2 729	2	2 394	2	492	1	18	0	42	2	5 675	1,9
Rés. Tourisme	11 404	10	3 149	3	3 125	6	0	0	0	0	17 678	6,1
Camping-caravaning	10 548	9	31 009	27	8 245	17	5 770	51	665	35	56 237	19,3
Villages vacances	3 411	3	3 301	3	2 276	5	0	0	0	0	8 988	3,1
Gites-Chambres d'hôtes	204	0	34	0	114	0	34	0	40	2	426	0,1
Auberge de jeunesse	112	0	270	0	0	0	0	0	0	0	382	0,1
Locations meublées	7 639	7	3 541	3	1 753	4	33	0	34	2	13 000	4,5
Hébergements marchands	**36 047**	**32**	**43 698**	**38**	**16 005**	**33**	**5 855**	**51**	**781**	**42**	**102 386**	35,1
Résidences secondaires	75 365	66	71 020	61	33 210	68	5 575	49	1 095	58	186 265	63,8
Ports de plaisance	2 229	2	936	1	0	0	0	0	0	0	3 165	1,1
Hébergements non marchands	**77 594**	**68**	**71 956**	**62**	**33 210**	**68**	**5 575**	**49**	**1 095**	**58**	**189 430**	64,9
Total	**113 641**	100	**115 654**	100	**49 215**	100	**11 430**	100	**1 876**	100	**291 816**	100

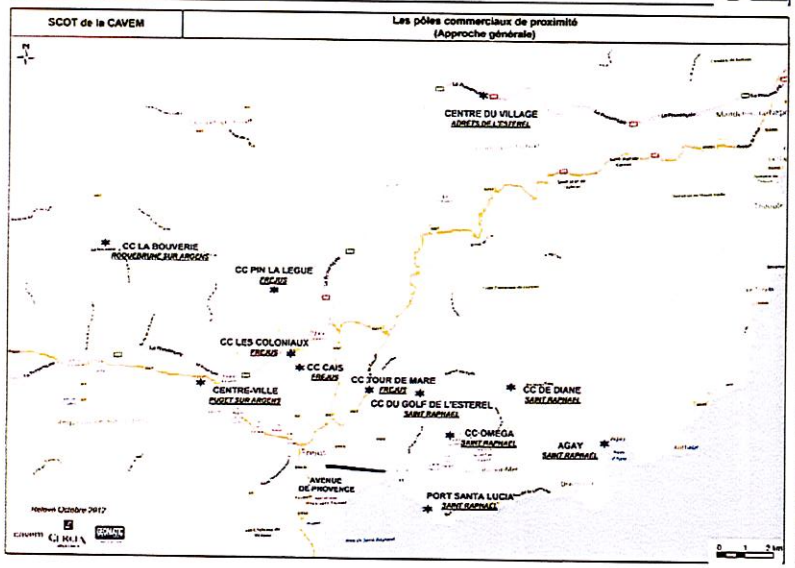
L'hébergement touristique dans la CAVEM (données recueillies auprès des offices de tourisme en janvier 2012)

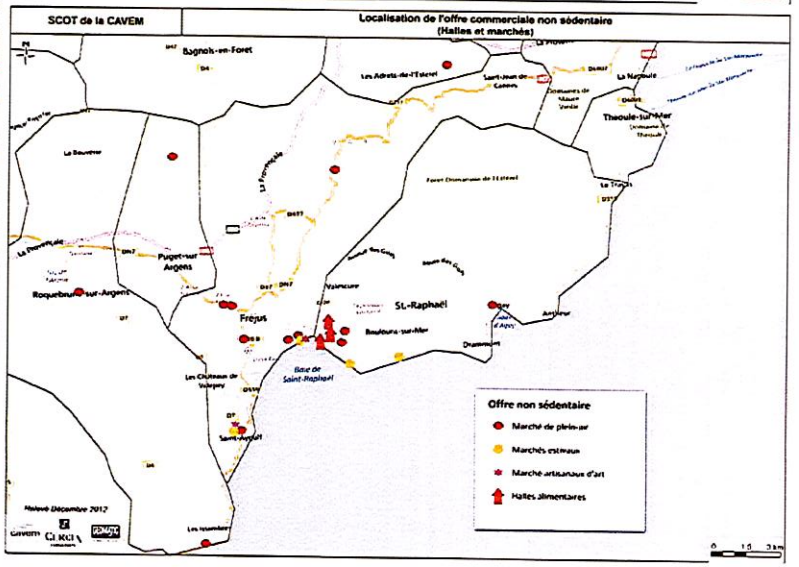
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Un tissu commercial dense et diversifié mais sujet à certaines difficultés***



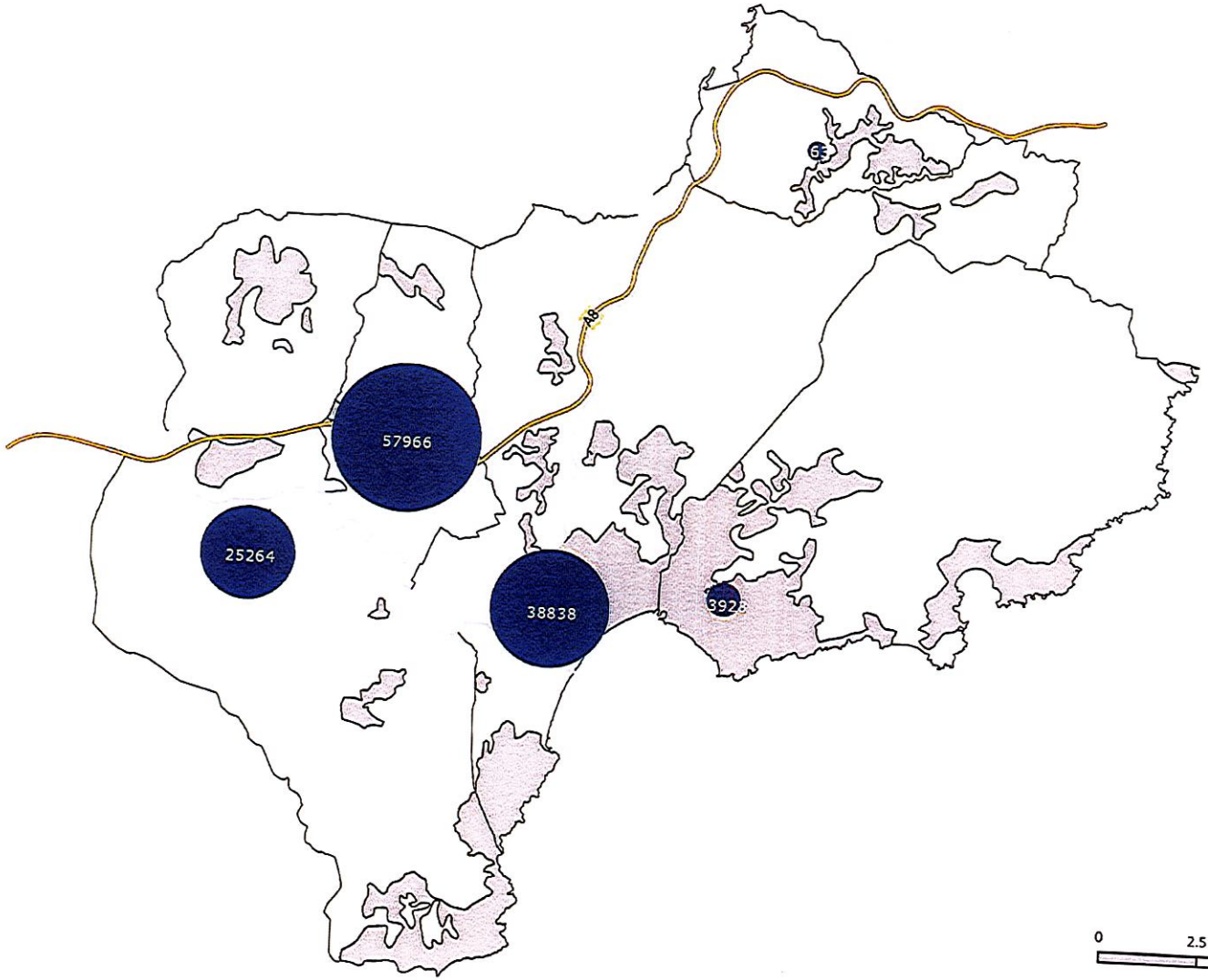






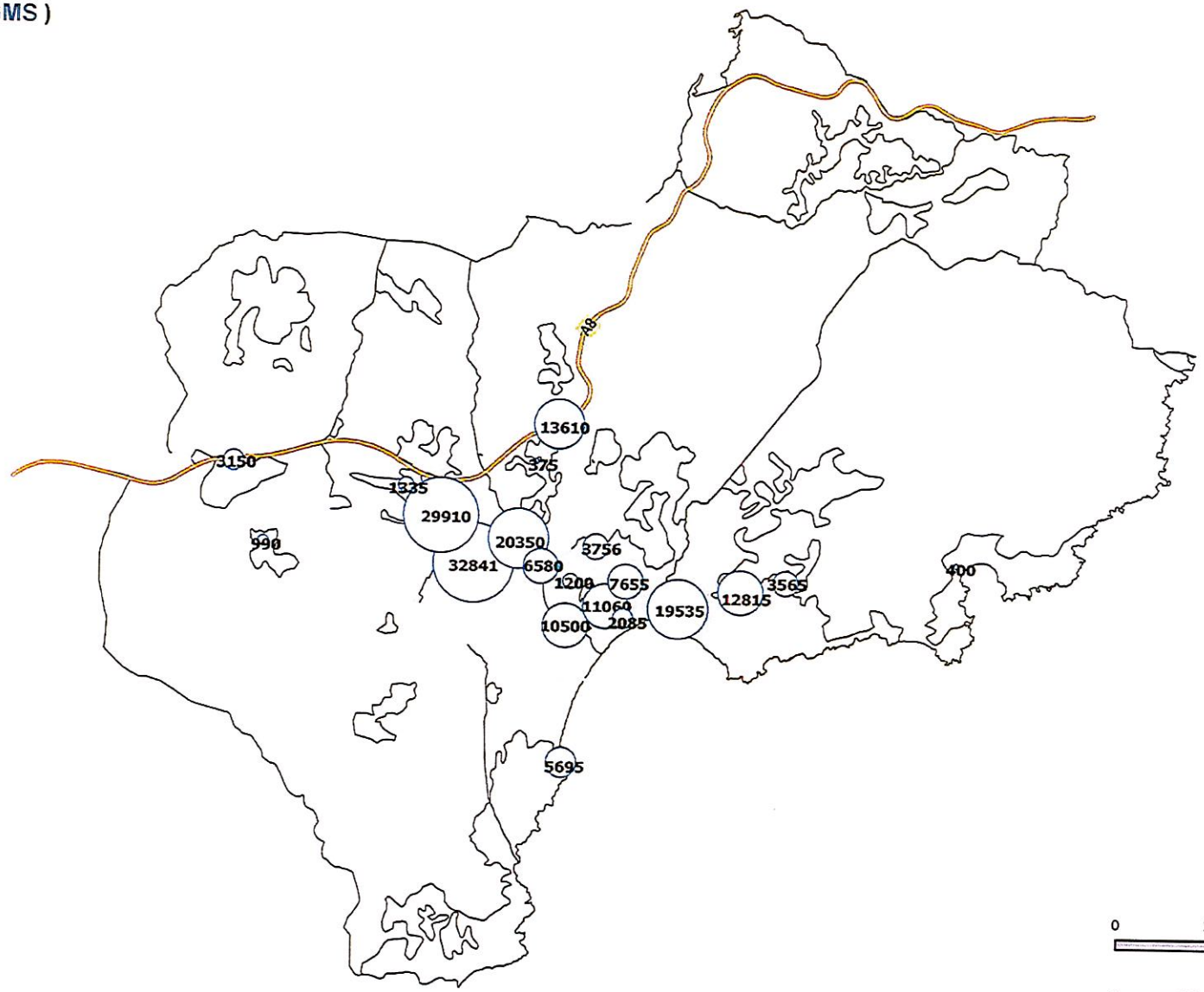
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

- ***Surface commerciale construite par commune depuis 2006***



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2. Surface de vente par pôle commercial (centres urbains et GMS)



Sources : BD Carto, CERCIA

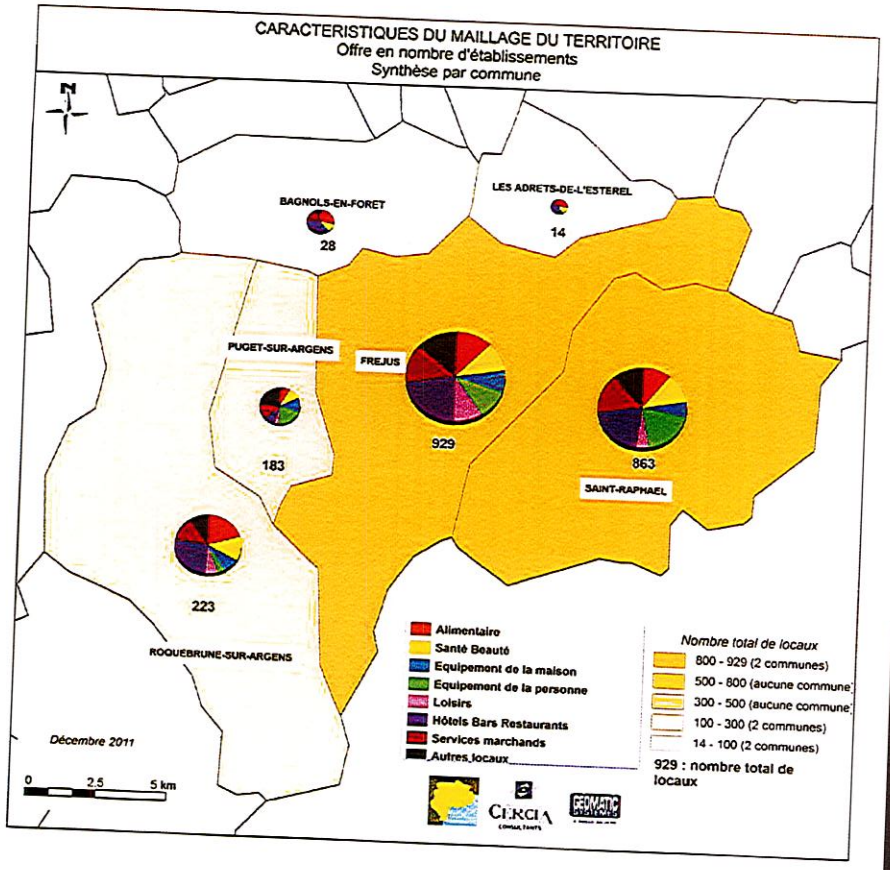
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.1. *Une offre commerciale concentrée sur le cœur d'agglomération*

La CAVEM dispose d'une offre commerciale particulièrement fournie. En effet, avec 2 032 établissements commerciaux répartis au sein de 32 polarités, en 2011, la densité commerciale dépasse les 18 établissements pour 1 000 habitants, soit 15 % de plus que les territoires comparables, et une densité bien supérieure à la moyenne départementale (notamment pour les grandes et moyennes surfaces commerciales).

Cependant cette offre est inégalement répartie sur le territoire tant quantitativement que qualitativement. Effectivement, 80 % de celle-ci est répartie, presque à égalité, entre Fréjus et Saint-Raphaël. De plus, le centre-ville de Saint-Raphaël dispose d'une offre qualitative bien supérieure au reste de l'agglomération. Enfin, l'offre en commerces d'équipement de la personne est concentrée à 53 % dans le centre-ville raphaëlois.

Le taux de vacance des commerces est dans la moyenne des territoires comparables et s'établit à 9,3 %. La vacance est principalement concentrée dans les centres-villes de Fréjus et Puget-sur-Argens.



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.2. *Un développement commercial lié au tourisme*

Le premier poste de commerces, en poids, est celui des activités hôtelières et de restauration (21 % de l'offre, soit 426 établissements). Ces activités se développent principalement en lien avec l'attractivité touristique dont dispose le territoire.

Le secteur des activités de services et les locaux professionnels représente également un poids élevé de l'activité commerciale : 28 % de l'occupation des locaux de rez-de-chaussée.

Enfin, l'alimentaire ne dispose que d'une part réduite qui s'établit à 12 % des établissements, soit 247 établissements.

2.2.3. *Une distribution spatiale qui grève la synergie entre les différents commerces*

Il existe une forte dispersion spatiale des grandes et moyennes surfaces commerciales d'alimentation et spécialisées qui se situe principalement dans le périurbain (à l'ouest du territoire, le long de la RDN7).

Un nombre élevé de sites commerciaux sont implantés sur le territoire de Fréjus (15), et sont, pour certains, disposés de manière linéaire avec très peu de développement perpendiculaire (avenue Lattre de Tassigny, avenue de Provence...), créant d'importants problèmes de circulation en heure de pointe, nuisant ainsi à l'accessibilité des commerces à proximité.

Cette répartition spatiale cause de faibles connexions et synergies économiques entre grandes et moyennes surfaces commerciales et le tissu commercial traditionnel historique (principalement à Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens).

De plus, il existe un problème de mitage croissant par la fonction commerciale sur d'anciennes zones d'activités économiques (ZA la Palud, ZA des Plaines).

2.2.4. *Une offre en grandes et moyennes surfaces commerciales importante*

Les Grandes et Moyennes Surfaces commerciales (GMS) sont présentes en nombre sur la CAVEM. On en recense 162 (dont 34 GMS alimentaires ou déspécialisées). Cela représente, en 2011, 225 870 m² de surface de vente.

REPARTITION DES GRANDES SURFACES COMMERCIALES PAR SECTEURS D'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE DU SCOT VAR-EST

	SAINT RAPHAEL			FREJUS			PUGET SUR ARGENS			ROQUEBRUNE SUR ARGENS			TOTAL COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION		
Secteurs d'activités	Nombre	surface de vente en M2	% surface de vente	Nombre	surface de vente en M2	surface de vente	Nombre	surface de vente en M2	% surface de vente	Nombre	surface de vente en M2	% surface de vente	Nombre	surface de vente en M2	% surface de vente
GMS ALIMENTAIRES ET DESPECIALISEES	9	12 790	54,7%	18	21 155	16,0%	3	10 300	16,6%	4	3 325	40,9%	34	47 570	21,1%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	0	0	0,0%	5	4 930	3,7%	5	3 910	6,3%	0	0	0,0%	10	8 840	3,9%
EQUIPT DE LA MAISON-BRICOLAGE-JARDINAGE	9	9 595	41,0%	48	75 140	56,7%	19	22 985	37,1%	3	3 150	38,7%	79	110 870	49,1%
CULTURE ET LOISIRS	1	390	1,7%	8	8 825	6,7%	5	6 680	10,8%	0	0	0,0%	14	15 895	7,0%
GARAGES CENTRE AUTO	0	0	0,0%	6	16 555	12,5%	12	13 135	21,2%	1	1 660	20,4%	19	31 350	13,9%
SOLDERIES ET DIVERS	1	600	2,6%	6	5 860	4,4%	4	4 885	7,9%	0	0	0,0%	11	11 345	5,0%
TOTAL	20	23 375	100%	91	132 465	100%	48	61 895	100%	8	8 135	100%	167	225 870	100%
		10,3%			58,6%			27,4%			3,6%			10	,0%

Le secteur le plus représenté est celui de l'équipement de la maison, du bricolage et de la jardinerie (78 établissements sur 167, et 110 570 m² de surface de vente, soit 49 % des planchers commerciaux).

La densité des GMS sur le territoire est de 2 100 m² par habitant toutes GMS confondues et 440 m² par habitant pour les GMS alimentaires. Si l'on prend en compte l'estimation de la population présente due au tourisme en période de pic, ce ratio tombe à 779 m² par personne toutes GMS confondues et 164 m² par personne pour les GMS alimentaires

Deux tiers des GMS sont localisés à Fréjus et Saint-Raphaël. Parmi celles-ci, les GMS alimentaires sont assez éclatées, notamment sur Fréjus, et les grandes surfaces spécialisées sont concentrées le long de la RDN7. Tout ceci fait qu'aujourd'hui, avec les PPRI et les difficultés de circulation, le développement et l'adaptation de l'offre sont bloqués.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Ainsi, récemment, une redistribution plus forte des localisations des GMS périphériques a eu lieu (ZA du Capitou, pôles des 4 chemins...).

2.2.5. *Une offre commerciale très différente selon les centres villes*

L'offre commerciale en centre-ville totalise 1 506 locaux en 2011, avec une vacance variant de 8 % à Roquebrune-sur-Argens, à 17,5 % à Puget-sur-Argens. La forte vacance sur Fréjus (> 15 %) ou sur Puget-sur-Argens est le signe d'un centre-ville peinant à faire concurrence à ses zones commerciales en périphérie à cause de plans de circulations particuliers et d'un stationnement inadéquat.

Mis à part à Saint-Raphaël, les commerces de centre-ville de la CAVEM ne disposent pas d'une bonne attractivité vis-à-vis de leurs devantures, qui sont qualifiées de banales ou peu satisfaisantes, et les enseignes nationales y sont très peu présentes.

Les centres villes de Fréjus et Saint-Raphaël regroupent respectivement 27,3 % et 54,6 % des locaux commerciaux. Mais ces derniers ont deux fonctionnements très différents.

Le centre de Fréjus, tout d'abord, dispose de commerces de petites tailles (40 m² environ), avec une vacance élevée (supérieure à 15 %). De plus, il ne dispose pas de zones thématiques particulières, et les commerces sont distribués sur un nombre limité de rues. Le centre-ville est éloigné des grands flux d'échanges et ne profite pas des apports des GMS. Cependant il dispose d'un tissu d'artisanat d'art assez développé et bien signalé.

A l'inverse, les commerces du centre-ville de Saint-Raphaël jouissent d'une certaine notoriété et d'une bonne attractivité externe, avec une faible vacance (10 %) et une taille moyenne supérieure à la moyenne départementale (51,12 m² en moyenne). Il y a de nombreuses enseignes nationales (en nombre supérieur à la moyenne départementale), qui font partie d'une offre compacte, notamment dans les commerces de l'équipement à la personne (133 établissements). L'offre est distribuée sur trois polarités :

- Le front de plage et de port où se concentrent les hôtels, bars et restaurants
- Le centre-ville sud où l'on retrouve les commerces d'équipement à la personne et des services marchands
- Le centre-ville nord qui fournit une offre en commerces alimentaires et des services courants

Cependant, le centre de Saint-Raphaël a une accessibilité limitée du point de vue de la difficile lecture de son plan de circulation.

	Nombre de locaux en activité	Poids de la vacance	Thématiques dominantes	Taille surface d'exploitation	Attractivité externe des établissements	Concentration spatiale Synergie	Présence de GMS et d'enseignes de notoriété	Contexte urbain et architectural	Plan de circulation	Conditions de stationnement	Impact halle et marchés	Impact du tourisme	Projet en cours	Bilan général
Centre-ville de Saint-Raphaël	734	10,17	Equipement de la personne Services Restauration	=	--	+	+	=	=	+	--	--	--	+
Centre-ville de Fréjus	348	15,39	Services Restauration Alimentaire	-	=	+	-	-	-	--	+	+	=	-
Centre-ville de Puget-sur-Argens	94	17,54	Services	+	--	--	--	-	--	--	+	=	--	--
Centre-ville de Roquebrune-sur-Argens	127	7,97	Services Restauration Alimentaire	--	=	=	-	--	+	+	+	+	=	+
Centre du village de Bagnols-en-Forêt	32	21,95	Services Alimentaire	--	--	-	-	--	--	--	-	+	--	-
Centre du village Les Adrets-de-l'Estérel	25	0	Services Alimentaire	--	+	+	+	=	=	+	+	+	+	+

Analyse des caractéristiques de l'offre commerciale des centralités urbaines de la CAVEM

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.2.6. *De nombreux atouts mais également des faiblesses non négligeables*

La CAVEM est un contexte porteur pour le commerce avec une croissance démographique soutenue et un niveau de revenu par ménage plus élevé que la moyenne départementale.

L'activité touristique est également un atout considérable dont dispose le territoire, cependant c'est également une faiblesse. En effet, la forte saisonnalité dans certains secteurs (front de mer notamment) additionnée à la grande offre commerciale par habitant rend la concurrence plus dure hors saison.

Le poids croissant de la population âgée, qui dispose de moyens de déplacements limités en raison d'un développement des transports en commun peu présent, rend les commerces périphériques inadéquats pour une grande part de la clientèle.

Enfin, la difficulté à mettre en place une véritable maîtrise foncière dans certains centres-villes, le développement de la vacance, et le manque de synergies entre GMS et petits commerces rend très difficile la redynamisation commerciale durable de ces zones.

2.3. Un tissu industriel peu présent

Le secteur industriel est peu développé en dehors du cœur d'agglomération et de Puget-sur-Argens.

Les établissements sur secteur industriel totalisent 651 établissements, et 2 736 établissements pour celui de la construction. Les établissements industriels ne représentent ainsi que 4,4 % des établissements présents sur le territoire.

Enjeux du commerce

- Conforter et compléter l'offre commerciale des petits commerces de proximité comme relais et vecteurs d'autonomie pour les villages.
- Veiller à une bonne répartition spatiale de l'offre afin de limiter les déplacements (désengorgement de l'Ouest de l'agglomération - RDN7).
- À cet égard, un renforcement à l'ouest (Puget et Roquebrune) permettrait de rééquilibrer les aires de chalandises en couvrant les besoins locaux
- Développer l'e-commerce et les techniques innovantes pour la revitalisation des centres anciens

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

2.4. Une activité agricole diversifiée mais qui périclite

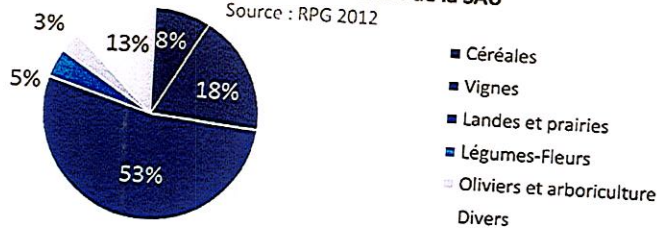
Le territoire inscrit dans le périmètre de la CAVEM profite de conditions climatiques et pédologiques idéales au développement de l'agriculture.

Mais malgré ce terreau favorable, l'agriculture ne cesse de perdre des terres exploitées (- 435 hectares de 2000 à 2010, soit un quart de la SAU en moins).

La culture principale, en 2010, est la viticulture qui représente un tiers des surfaces cultivées et bénéficie d'une excellente image de marque. Près des deux tiers de la production fait partie de l'A.O.C. "Côtes de Provence", elle-même déclinée en une appellation spécifique réservée aux vignobles fréjussiens, le label "Côtes de Provence Fréjus". Le secteur a su se restructurer pour privilégier la qualité des produits à la quantité.

Occupation des sols en fonction de la SAU

Source : RPG 2012



La culture de la vigne est ici un élément patrimonial et demeure rentable même si sa surface exploitée est en diminution. Elle est, pour l'essentiel, située le long de la vallée alluvionnaire de l'Argens dont les sols sont de très grande qualité. De plus, les vignobles permettent, dans une certaine mesure, de créer une zone tampon entre les espaces naturels et les habitations.

Les surfaces maraîchères ont été divisées par trois en dix ans, passant de 265 hectares cultivés à 99 hectares. Et ce malgré une activité qui profite en majeure partie au marché local et est favorisée par l'importance du tourisme. Là encore, les exploitations se concentrent en grande partie autour de la vallée de l'Argens.

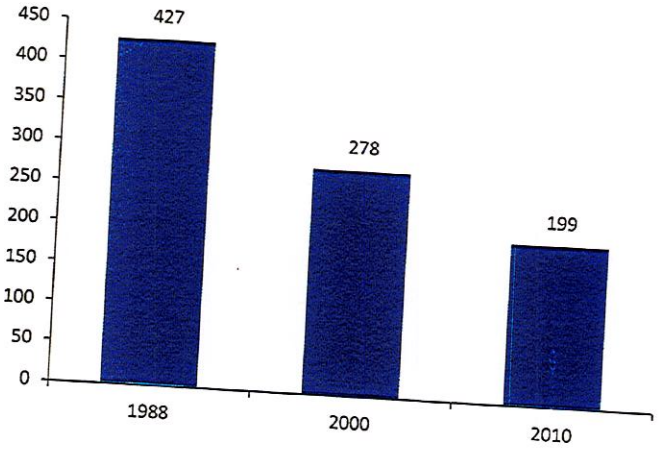
Seuls les fourrages et superficies toujours en herbe ont augmenté leur superficie exploitée.

Les terres agricoles sont essentiellement situées sur les communes de Puget-sur-Argens, Fréjus et Roquebrune-sur- Argens. La basse vallée de l'Argens concentre la majorité de ces terres cultivées de par son exceptionnelle qualité mais connaît des inondations fréquentes et importantes.

Il s'agit donc d'une agriculture à forte valeur ajoutée. On notera notamment que l'ensemble du territoire bénéficie de l'A.O.C. « Huile d'olive de Provence » et que 14 exploitations agricoles sont certifiées « Agriculture Biologique ».

Evolution du nombre total d'exploitation

Source : Donnée Agreste 2010



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		
	2010	2000	1988
Les Adrets-de-l'Estérel	3	7	16
Fréjus	93	106	179
Puget-sur-Argens	25	42	73
Roquebrune-sur-Argens	70	106	145
Saint-Raphaël	8	17	14
TOTAL	199	278	427

2.4.1. Des freins au dynamisme du secteur

La place de l'agriculture dans l'économie varie d'une commune à l'autre. Le poids économique direct est conséquent pour Roquebrune-sur-Argens pour qui les emplois salariés permanents agricoles représentent 4,1 % des emplois des actifs.

Les emplois induits sont également à considérer du fait notamment de l'importance des emplois saisonniers et des circuits de production et distribution. Les revenus agricoles sont contrastés et dépendent d'une part du type de culture et d'autre part de l'importance de l'exploitation.

Le nombre de ces dernières est en recul depuis de nombreuses années. En 1988, le territoire comptait 427 exploitations, en 2010, il n'y a plus que 199 exploitations soit une baisse de 53,4 %. Le nombre d'exploitations décline au profit de l'augmentation ténue des surfaces moyennes (+ 1 hectare en 20 ans par exploitation).

Cette tendance s'explique par le manque de repreneurs pour les exploitations des retraités du fait du coût des terres, de comportements spéculatifs, du morcellement du parcellaire affectant la viabilité des exploitations.

Sous l'effet de la pression de la démographie et de l'urbanisation, on peut constater un net recul de la SAU (hormis à Puget-sur-Argens où elle se stabilise). La pression foncière a pour conséquence le mitage, voire la disparition des surfaces agricoles et limite la possibilité pour de jeunes agriculteurs de s'installer sur le territoire.

Les exploitations, souvent de taille réduite (6,8 hectares en moyenne), sont un frein au développement de la mécanisation, et donc au rendement.

De la diminution des terres cultivées résulte des "friches agricoles", vignobles à l'abandon, stockage de matériels divers... nuisibles à la qualité du paysage.

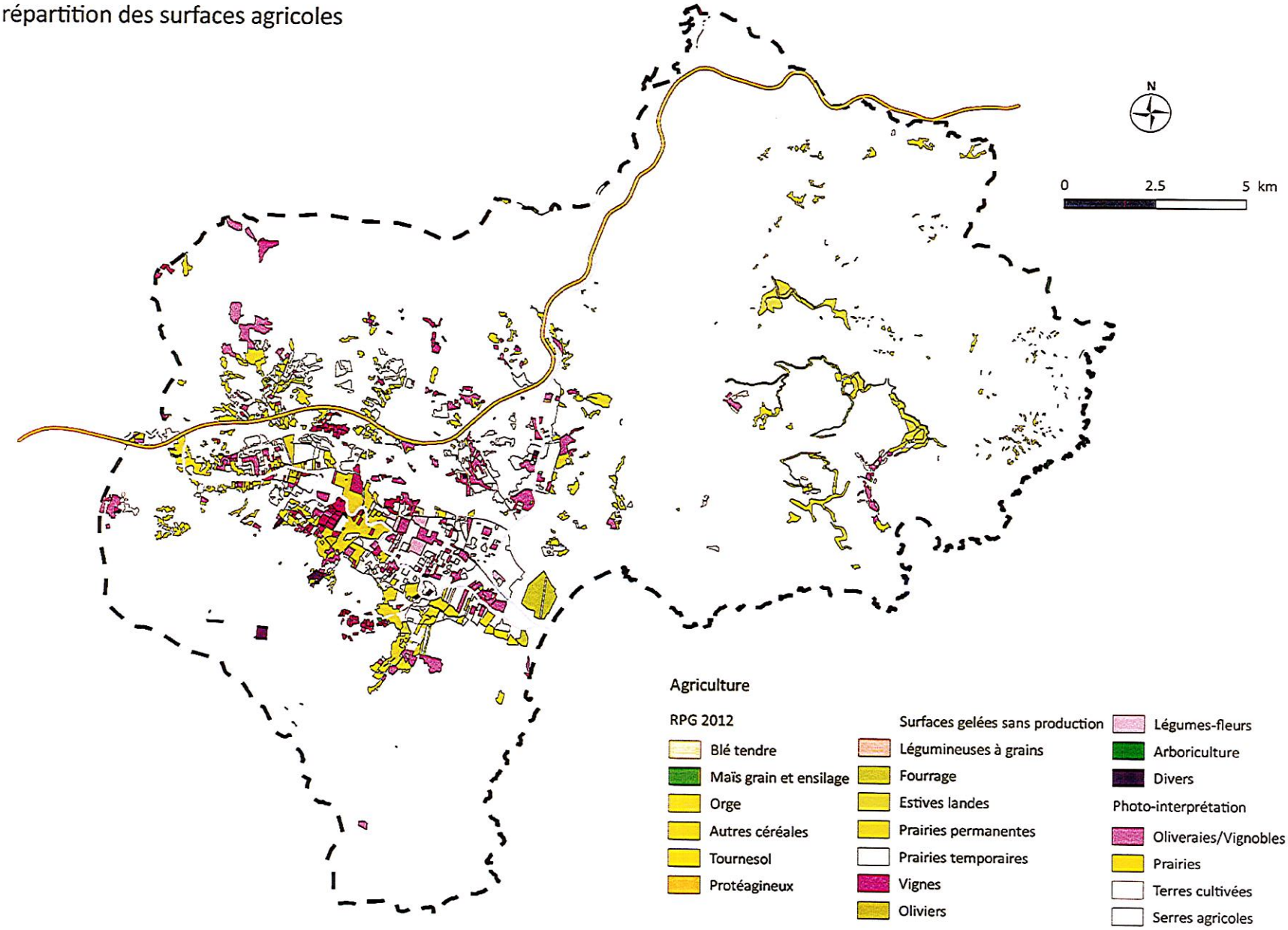
Enfin, les plaines du Reyran et de l'Argens étant inondables, la pratique de l'agriculture dans ces secteurs est extrêmement contrainte, avec notamment le risque de perte de récoltes, de matériel agricole, de logement, etc

Enjeux liés à l'agriculture

- Limiter les conséquences du développement démographique et de la pression foncière sur les espaces agricoles.
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles le long de la vallée de l'Argens (lutte contre le risque inondation).
- Soutenir les efforts de modernisation et de restructuration des pratiques agricoles
- Trouver des solutions pour pérenniser les exploitations en zone inondable

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

La répartition des surfaces agricoles



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

3. Le tissu d'activité : porteur de développement ?

3.1. Pas d'image porteuse pour l'activité, mais ...

Le tissu d'entreprises de l'agglomération est très diversifié et ne présente pas de spécificités particulières. Cette caractéristique doublée de la petite taille de la majorité des entreprises est porteuse de faible valeur ajoutée.

Pour autant, le territoire de la CAVEM bénéficie de divers atouts qui le rendent attractif et dont il pourra tirer parti pour construire une stratégie de développement économique :

- des potentiels d'implantation en zones d'activité économique, ce qui n'est pas le cas sur les Alpes Maritimes
- une accessibilité privilégiée par la présence de grandes infrastructures (A8, RDN7, TGV...)

3.2. Un potentiel de développement en zones d'activité

Plus de 25 % des emplois de la CAVEM, soit plus de 9 000 emplois, sont localisés dans des zones d'activité, qui représentent près de 380 hectares et plus 1 200 entreprises. Celles-ci se concentrent sur une bande est-ouest suivant l'armature urbaine principale du territoire de Saint-Raphaël à Roquebrune-sur-Argens (cf. carte).

Elles offrent pour la plupart une qualité moyenne avec des problèmes d'accessibilité, de circulation interne, d'organisation et de vétusté en général bien qu'une réflexion soit en cours pour les harmoniser et les améliorer.

Huit zones ont été identifiées comme pôle de développement au sein du périmètre de la communauté d'agglomération, qui concerne une centaine d'hectares (cf. tableau ci-contre).

Trois zones à vocation artisanale, commerciale, touristique et industrielle sont situées à Roquebrune-sur-Argens : Bouverie sur 23 hectares, Castagnier Sud et Garrillons sur 29 hectares.

D'autres sites pourront accueillir le développement économique...

La zone Epsilon implantée à l'est de l'agglomération bénéficie, à l'instar des deux autres, d'une image valorisante correspondant à l'activité qui y est implantée.

À la suite de cette réussite, trois zones d'activité ont été réhabilitées. Il s'agit de la zone de la Palud, de la zone du Capitou Industrie à Fréjus et de la zone Actiparc du Cerceron à Saint-Raphaël. Toutes trois ont donc connu une requalification structurelle mais également la mise en œuvre d'une signalétique harmonisée et dynamique.

Cependant, la plupart des zones d'activités existantes sont aujourd'hui saturées, mais des secteurs sont en cours de développement ou peuvent encore accueillir de tels aménagements, ce qui dans le contexte régional est un avantage certain pour le territoire du SCoT.

En effet, le besoin de zones d'activités économiques pour l'accueil d'entreprises est conséquent dans les Alpes Maritimes tandis que la plupart des secteurs y sont saturés où soumis à des contraintes d'inondabilité réduisant à néant certaines ZA programmées.

De ce fait, la demande se déplace vers l'ouest, sur les territoires frontières, ce qui constitue une opportunité pour Var Estérel Méditerranée. Pour illustration, certaines entreprises implantées auparavant à Sophia Antipolis se sont étendues ou délocalisées sur Epsilon.

Dans ce contexte, l'extension de la zone du Capitou sur une surface totale de 23 hectares apparaît comme une opportunité à saisir pour renforcer le développement économique du territoire. D'autant que les autres zones d'activités répertoriées sur le Var, hormis au Muy dans le secteur de la

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

logistique, n'offrent pas les conditions permettant de créer une réelle concurrence au Capitou.

L'objectif est de poursuivre les efforts réalisés pour le Grand Capitou en proposant des zones attractives pour l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée.

Cependant, ce type de développement nécessite d'envisager celui de la formation supérieure en liaison avec les activités de recherches et développement et les entreprises de hautes technologies.

Également, l'ouverture de nouvelles surfaces pour des activités très créatrices d'emplois impose de prévoir le logement des nouveaux actifs. Or les perspectives d'évolutions démographiques et la poursuite du modèle de développement urbain sur Var Estérel Méditerranée annoncent une saturation rapide des espaces encore urbanisables, répondant à peine aux besoins tendanciels pour les dix années à venir.

Selon ce modèle, le territoire va se trouver confronté à une pression foncière et immobilière grandissante :

- excluant des catégories de population du marché du logement, ce qui peut décourager l'implantation de certaines entreprises
- entraînant une dissociation encore plus importante entre lieu de travail et lieu de vie en augmentant les distances et le nombre de déplacements
- créant surtout un déséquilibre territorial sociodémographique

Dans ce contexte, il apparaît absolument indispensable de définir une stratégie de développement économique qui soit cohérente avec celle de l'habitat et qui permette d'assurer l'équilibre territorial sur le long terme.

Enjeux liés à l'activité

- Le développement économique doit s'envisager en parallèle avec la stratégie de développement de l'habitat.
- La limitation des déplacements et la canalisation des flux domicile-travail est en effet un enjeu majeur qui passe en outre par un développement des futures zones d'activités à proximité des lieux d'emplois existants ainsi que l'implantation de logements pour les actifs à proximité des lieux d'emplois.
- Les efforts de requalification des zones d'activités existantes doivent être poursuivis. Les zones en cours de constitution devraient être organisées à l'image de la qualité promue à Epsilon.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

Commune	Zone d'activité	Date de création	Superficie (ha)	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Vocation dominante
Fréjus	Pôle Capitou Sud	1963	20	65	450	Commerce, services, BTP
	Pôle d'Excellence Jean Louis	2008	8	64	290	Services, commerce, hautes technologies et ingénierie
	Pôle BTP	2010	17,5	54	450	BTP, services et commerce
	La Palud	1973	25	200	880	Commerce et artisanat
	Lou Gabian - Les Arènes	NC	10	35	270	Commerce et services
	La Nouvelle Intendance	2006	4,2	19	237	Commerce et services
	Les Esclapes	1960	8	3	40	Commerce
	Saint-Pons	1960	3,5	7	25	Commerce et artisanat
Puget-sur-Argens	Le Carréou	2003	8	26	237	BTP, Industrie et logistique
	Les Barestes	1980	14	12	150	Commerce, BTP
	Les Meïssugues	1979	11	39	270	Commerce
	La Tuilière	1983	22	37	510	Commerce
	Grand Estérel	1986	18	59	930	Commerce
	Les Plaines	1971	19	59	530	Commerce et services
	Les Vernèdes	1988	11	85	900	Commerce et services
	Jas Neuf	1997	40	53	810	Industrie et commerce
Roquebrune-sur-Argens	Les Garillans	1992	34	80	650	Commerce, services, artisanat
	Les Châtaigners	1960	12	27	400	Industrie, commerce et artisanat
	Raphèle	1983	18	54	490	Artisanat, services, commerce
Saint-Raphaël	Epsilon I Technoparc	1988	9	50	325	Industrie, services et commerce
	Epsilon II	2007	7,5	40	150	Commerce et service
	Epsilon III	2007	1,5	40	100	Hautes technologies, santé
	Actiparc Le Cerceron	1989	5	40	225	Industrie, services et commerce
	Les Genêts	1990	6	49	220	Commerce, BTP, services, industrie
	Le Peyron	1967	17	65	215	Commerce, BTP, services, industrie
	Gratadis - Grenouillet	1972	NC	17	25	Services, commerce, artisanat, industrie, BTP

Les données citées dans cette partie sont sujettes à modification et n'ont pas d'autre vocation que celle d'être utilisées pour le diagnostic du territoire

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-C_20170224_10A-DE
Reçu le 03/03/2017

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

3.3. Parcs d'activités et pôles de développement

Parc d'activités de la CAVEM

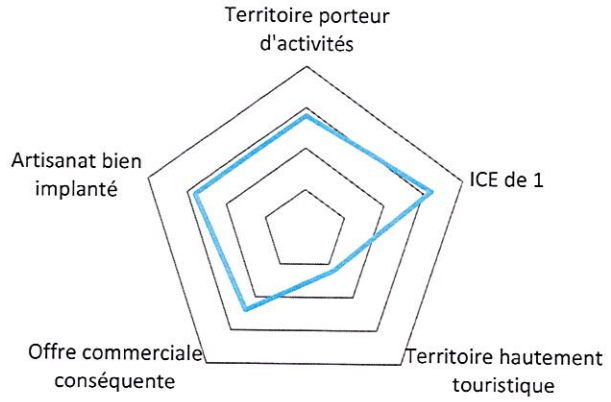
Sources : IGN Orthophoto 2012

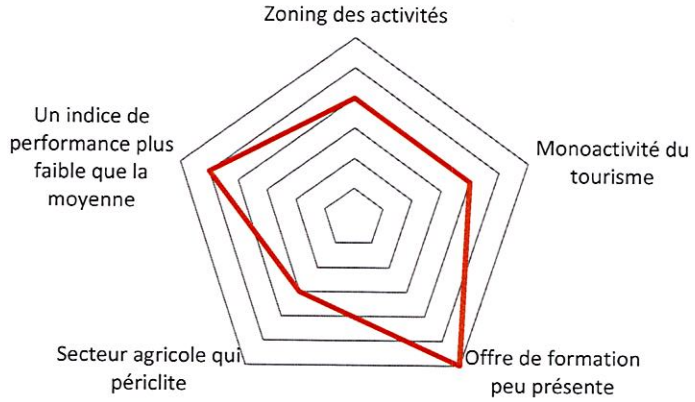
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_106-DE
Reçu le 06/03/2017

3.4. Enjeux de l'économie

	ATOUTS	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
E_A_1	Un territoire porteur d'une activité économique en croissance et d'entreprises diversifiées, avec un fort potentiel de développement des zones d'activité	6	-2	10	14
E_A_2	Un indicateur de concentration d'emploi de 1 et en augmentation	8	0	8	16
E_A_3	Un territoire hautement touristique (une population qui peut tripler l'été) qui entérine une activité économique basée sur l'attractivité	2	-2	6	6
E_A_4	Une offre commerciale conséquente (18 établissements pour 1000 habitants), supérieure aux territoires comparables	6	-2	8	12
E_A_5	Un artisanat présent et disposant d'un tissu dense	6	0	8	14

	FAIBLESSES	Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
E_F_1	Une concentration des commerces sur Fréjus/Puget-sur-Argens, faisant subir au territoire un "zoning"	-2	-4	-2	-8
E_F_2	Une monoactivité du tourisme qui rend le territoire vulnérable aux apports de l'extérieur lié à la saisonnalité	-2	-2	-4	-8
E_F_3	Une offre de formation qualifiante quasi-inexistante	-8	0	-4	-12
E_F_4	Un secteur agricole qui périclite malgré son potentiel	0	-4	-2	-6
E_F_5	Des zones d'activités gérée par les communes et ne permettant pas une réflexion intercommunale	-2	-2	-6	-10
E_F_6	Une performance dans la création d'emplois en deçà des potentialités	-6	0	-4	-10





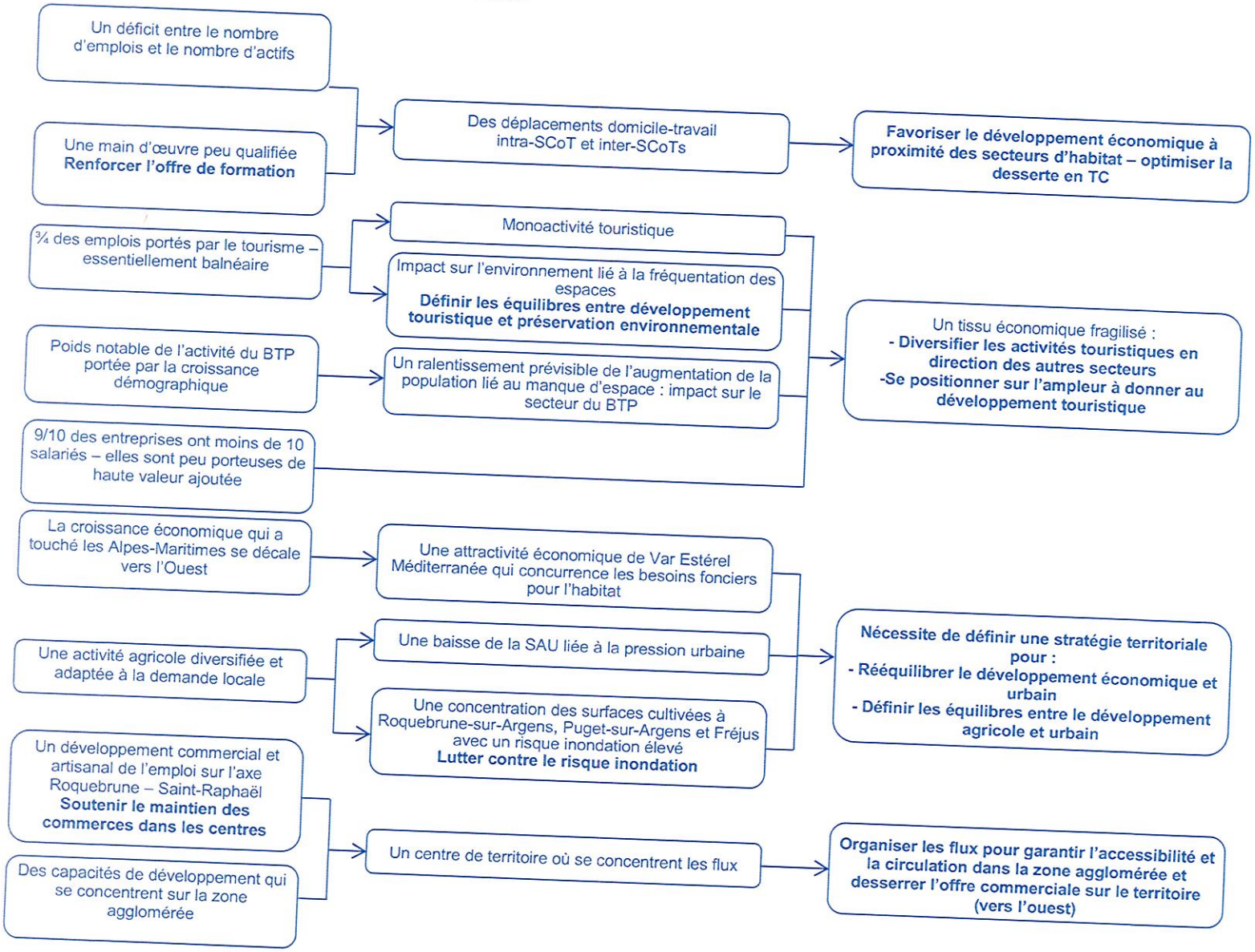
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

OPPORTUNITÉS	
E_M_1	La viabilité de la filière agricole menacée par la demande foncière
E_M_2	Une RDN7 saturée freinant les potentiels de développement dans ce secteur
E_M_3	Un déséquilibre de la répartition commerciale dans des zones périphériques qui risque, si ces zones continuent de se développer, d'influer négativement sur le devenir des commerces de centre-ville
E_M_4	Une concurrence inutile et stérile des zones d'activités qui ne seraient pas coordonnées dans leur développement et leur amélioration

MENACES	
E_O_1	Un glissement de la demande en zone d'activités venant des Alpes-Maritimes, saturées
E_O_2	Un tissu artisanal dense qui se développe
E_O_3	Un potentiel de développement des formations en sanitaire et social et en environnement, adaptées aux besoins du territoire

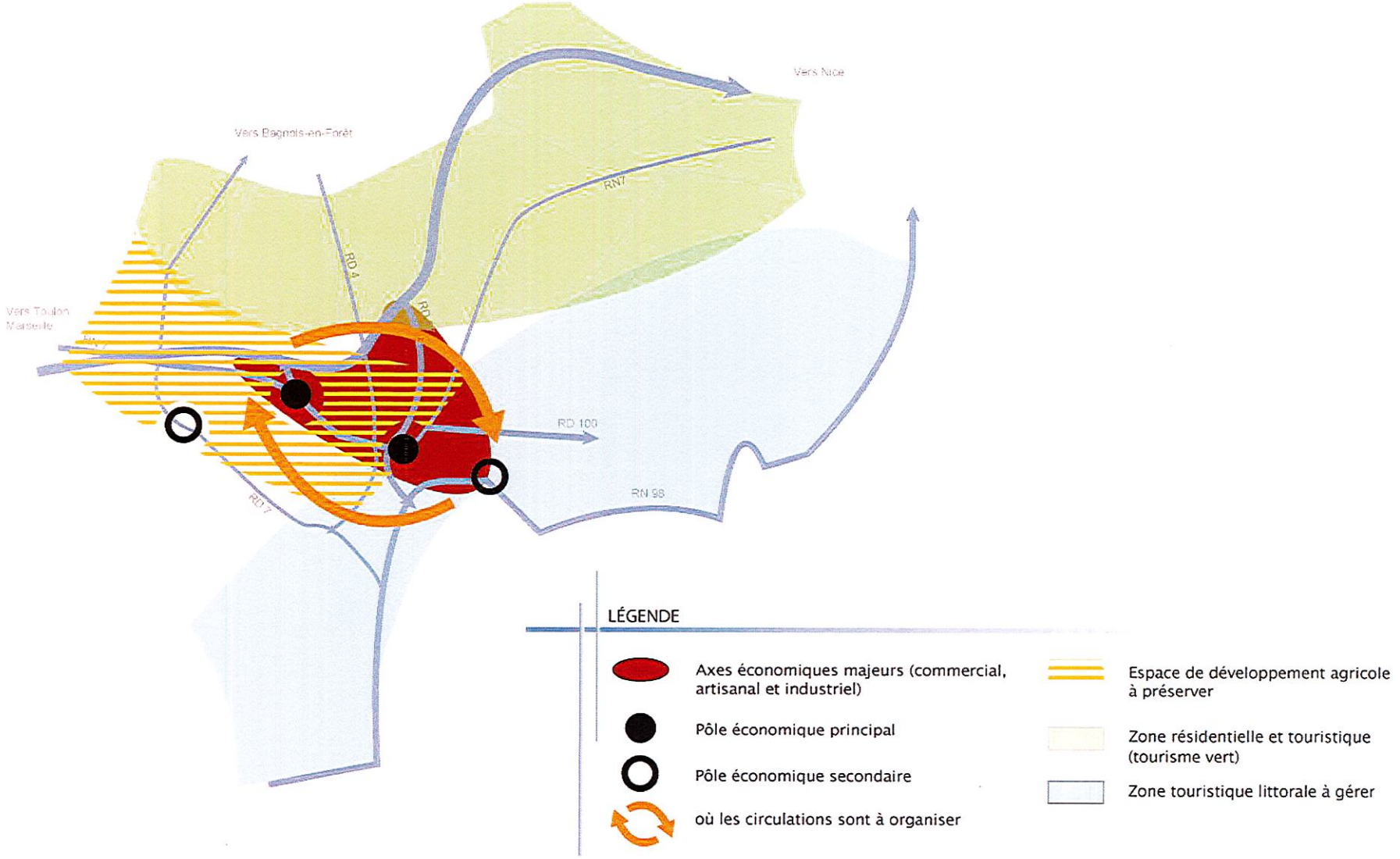
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

- ***Schéma de fonctionnement***



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

- ***Carte de synthèse***



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

La place primordiale occupée par l'activité touristique dans l'économie a pour conséquence de précariser l'emploi.
Il est donc important de favoriser une diversification maximale de l'activité et de maintenir voire d'augmenter la fréquentation touristique notamment hors des périodes estivales.

Cette activité touristique s'accompagne d'une augmentation considérable de la population en période estivale. La gestion de cette saisonalité est nécessaire à divers points de vue :
- déplacements des lieux d'hébergement vers les lieux d'activités. Dans ce cadre l'exploitation des potentiels de liaisons maritimes depuis le port de Saint-Raphaël se révèle un enjeu majeur.
- l'accueil des travailleurs saisonniers doit être assuré.
- la gestion de l'environnement est nécessaire.

Favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité dans les secteurs résidentiels pour accompagner la progression démographique dans un souci d'équilibre territorial.

L'activité agricole et notamment viticole est assez dynamique sur le territoire. Cependant les terres cultivées sont soumises à la fois à la pression urbaine (situées dans le couloir de développement du territoire), et aux risques d'inondation (le long de la vallée de l'Argens).

La définition des équilibres de développement territorial doit permettre le maintien et le développement de cette agriculture.
Egalement, la diversification de l'activité touristique en lien avec l'agriculture semble être un objectif majeur à poursuivre.

La localisation des zones d'emplois dans le secteur "central" de Var Estérel Méditerranée là où se trouve également les accès à l'A8, aux plages et à l'agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël, occasionne des nuisances sur le cadre de vie, la sécurité et l'environnement.

Egalement, c'est sur cet espace que les potentiels de développement ont été identifiés.

Il doit donc être organisé, structuré en vue de l'amélioration de son accessibilité et au maintien de son attractivité économique :
- en terme de déplacements,
- en terme de développement de l'habitat (localisation dans les pôles secondaires, le long des axes de transports en commun, proche des zones d'emplois). Se pose la question d'une mixité des futures zones d'activités,
- en terme de renforcement des équipements commerciaux et des services sur les pôles secondaires et dans les secteurs à forte densité résidentielle.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_106-DE
Reçu le 06/03/2017

IV. Transport et déplacements

1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités

1.1. Un territoire centré sur le continuum urbain Fréjus – Saint-Raphaël

La répartition des émetteurs et des générateurs de trafic sur le territoire génère quels flux ?
L'implantation des équipements, services et activités se fait-elle le long des grands axes de transport en commun ?
Quels sont les secteurs lésés et dont l'accès pourra difficilement être amélioré ? Au contraire quels sont les secteurs bien desservis et où il y a possibilités d'amélioration et donc de développement ?
Quels sont les secteurs où il y a du potentiel de développement, ces secteurs sont-ils bien desservis par les réseaux ? Quelles sont les nécessités d'aménagement ?

La compréhension de l'organisation du territoire est indispensable pour jauger la qualité de sa desserte et comprendre son fonctionnement et ses dysfonctionnements. Plus particulièrement la localisation des attracteurs (équipements, lieux d'emplois, zones commerciales, zone de loisir et touristique, ...) et des générateurs de trafics (quartiers à monofonctionnalité résidentielle) permet de supposer des flux et mouvements de déplacements.

La CAVEM s'organise autour d'une colonne vertébrale constituée de Saint-Raphaël, Fréjus, Puget-sur-Argens et dans une moindre mesure Roquebrune-sur-Argens.

Le long de cette armature, tenue principalement par la RDN7, se concentrent les zones d'emplois et les équipements majeurs. Ce « centre de territoire » pourrait être caricaturé ainsi :

- Puget-sur-Argens - Fréjus (le long RDN7) : la zone commerciale
- Fréjus, le pôle d'emplois principal et qui se trouve être un des secteurs concentrant le potentiel majeur de développement du territoire : la zone du Capitou, le quartier des Sables, le quartier du Caïs
- Le centre-ville de Saint Raphaël, cœur commercial de l'agglomération

Les équipements attracteurs de trafic sont plutôt dispersés sur ce « centre de territoire » ce qui favorise une multiplication des déplacements en quantité mais également en motifs de déplacement :

- La zone industrielle et commerçante de Puget-sur-Argens, en entrée d'agglomération, le long de la RDN7
- La zone industrielle de Roquebrune-sur-Argens entre RDN7 et A8
- Le centre-ville commerçant de St Raphaël
- La zone d'activités du Capitou

Finalement, le territoire d'étude laisse apparaître un relatif zoning spatial favorable aux déplacements et à l'utilisation de la voiture particulière avec :

- Une localisation périphérique de zones résidentielles importantes
- Un littoral touristique
- Un centre de territoire qui concentre les attracteurs de trafics
- Un réseau de voirie qui privilégie cette configuration

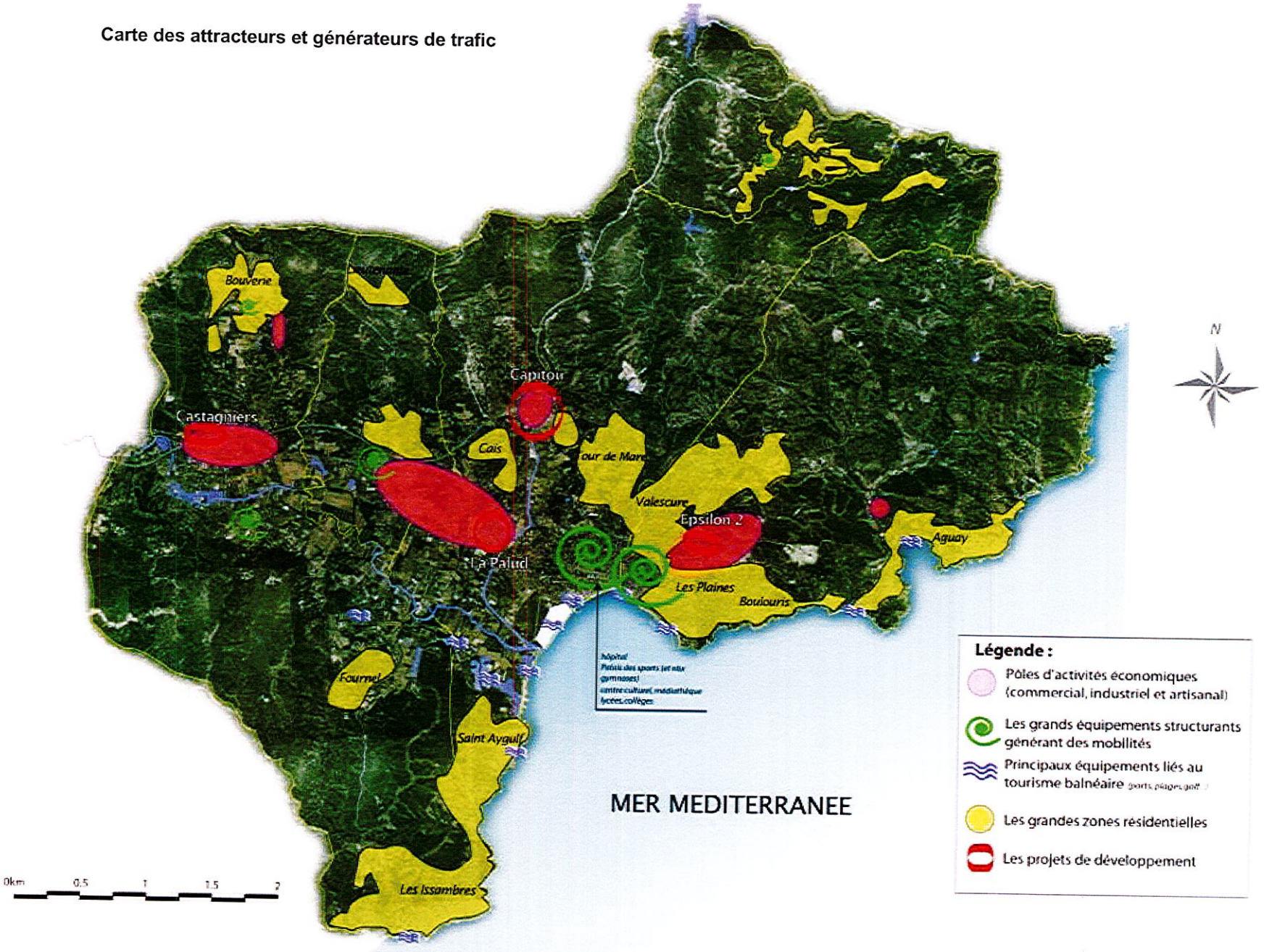
Les possibilités de développement urbain sont assez restreintes du fait des protections environnementales, paysagères, sécuritaires et de l'espace déjà consommé :

- extension des zones du Capitou et des Paluds
- restructuration du quartier des Sables
- densification du quartier du Caïs

Ces secteurs sont localisés dans des zones déjà très encombrées ou au contraire mal desservies. Leur accessibilité devra être garantie pour assurer un développement équilibré.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_108-DE
Reçu le 06/03/2017

Carte des attracteurs et générateurs de trafic



AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

1.2. Un territoire desservi par un réseau étoffé de grandes infrastructures

Les réseaux participent-ils à une mise en valeur du patrimoine et du tourisme ? Sont-ils suffisamment dimensionnés pour absorber les flux actuels ?

1.2.1. Le réseau routier primaire : des fonctions qui se cumulent

La CAVEM bénéficie de la présence de nombreuses voiries de transit de niveau interdépartemental voire national et qui constituent également les principaux axes de fonctionnement du territoire : l'A8, axe d'entrée/sortie du territoire, la RDN7 l'axe commercial et urbain et la RD559 l'axe littoral à vocation touristique.

Ces principaux axes sont complétés et connectés à un réseau de voiries départemental qui sert également de support aux circulations de transit et en tous cas d'échanges : la RD98b qui relie les centres de Fréjus et Saint-Raphaël, la RD100 ou « corniche varoise » destinée à désengorger la RN98, la RD37 qui fait la liaison entre l'échangeur du Capitou et la RDN7 et assure une double fonction d'accès au cœur de ville et à la RD559.

Ce réseau est principalement orienté est-ouest, seuls les RD4 et RD37 sont des axes nord-sud ; la commune des Adrets-de-l'Estérel se trouve ainsi un peu à l'écart des grands axes et victime d'un isolement lié au relief.

L'ensemble de ces voies converge sur le centre géographique du territoire (secteur des communes de Puget-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël) qui supporte ainsi un trafic dense en cœur de ville.

Trois échangeurs ponctuent la CAVEM : un à Puget-sur-Argens, un à Fréjus et un aux Adrets-de-l'Estérel. Ils sont le support de zones industrielles et commerciales actuelles et projetées. Ceux localisés sur Puget-sur-Argens et Fréjus ne fonctionnent pas correctement en raison du cumul des fonctions : portes d'entrée du territoire, accessibilité aux zones d'activités et points de passage entre le nord et le sud du territoire.

L'ensemble de ce réseau routier primaire est saturé.

La RDN7 assure plusieurs fonctions depuis la connexion avec l'A8 à celle d'entrée dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël, en passant à celle de liaison unique entre les centres-villes de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, de desserte de la principale zone commerciale du territoire et de desserte des quartiers résidentiels nord de Fréjus.

Malgré ces fonctions diverses, l'aspect et le traitement de la voie varient peu. Des dysfonctionnements (engorgements, points accidentogènes) sont constatés au niveau de la desserte des secteurs commerciaux et des jonctions avec les RD7, RD4, RD38 et les centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens.

Le projet de développement de la zone économique du Grand Capitou, va encore augmenter les flux sur ces voies en quantité mais également en type.

La RD559 est l'axe de desserte du littoral, engorgé en été, d'autant qu'il est également le support de la base nature. Cet axe présente également des conflits d'usages piétons/voitures notamment au niveau des Issambres, puis entre Fréjus et Saint-Aygulf.

Les traversées des villages de Roquebrune-sur-Argens (RD7) et des Adrets-de-l'Estérel (RDN7) sont également compliquées.

1.2.2. Le réseau ferré : un potentiel à exploiter

La ligne Marseille-Nice traverse le territoire d'est en ouest avec 9 gares dont 2 sont fermées. Celles de Fréjus et Saint-Raphaël sont toutes deux localisées en cœur de ville.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_108-DE
Reçu le 06/03/2017

La gare de Saint-Raphaël accueille plus de 70 trains par jour dont une vingtaine de TGV et capte ainsi l'essentiel du trafic ; le TGV met le territoire à 4h40 de Paris. Elle draine un bassin de chalandise de plus de 18 000 habitants/emplois, et avec plus de 1,2 millions de montées par an en 2009, c'est la deuxième gare la plus fréquentée du Var, après Toulon.

De plus, la ligne accueille des trains intercités (Bordeaux-Nice) et des TER ainsi que des trains permettant le transport de voiture, grâce à la gare auto-train de Fréjus.

1.2.3. Les équipements maritimes : une offre purement touristique

Les « Bateaux de Saint-Raphaël » proposent d'avril à novembre des relations maritimes au départ de Saint-Raphaël et principalement à destination de Saint-Tropez.

Ce sont cinq allers-retours par jour qui sont proposés à des tarifs assez élevés (24 € en plein tarif). Il arrive également qu'il y ait des départs depuis les ports de Fréjus, d'Agay, et de Saint-Aygulf.

La communauté d'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël avait mis en place une desserte maritime à destination des actifs du territoire, mais cette initiative a périclité du fait de résultats insuffisants.

Pourtant, le golfe de Saint-Tropez, voisin, dispose d'une offre de « Bateaux verts » avec des tarifs adaptés aux actifs, qui se verra bientôt intégrée dans le réseau de transport départemental.

1.2.4. Les équipements aéroportuaires : un territoire à l'interface d'aéroports internationaux

Les aéroports internationaux de Nice Côte d'Azur et de Marseille Provence sont relativement proches du territoire. De même, les aéroports nationaux de Toulon-Hyères et Cannes – Mandelieu desservent la CAVEM.

1.2.5. Comment ce réseau organise le territoire ?

Le réseau est riche de voiries primaires, dimensionnées pour une utilisation optimale de la voiture particulière. Il est surtout localisé entre Puget-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël, qui constituent l'armature centrale du territoire.

Cette situation favorise une attractivité de ces secteurs déjà bien occupés et entraîne des conflits d'usage et d'occupation nuisibles au cadre de vie, à l'environnement et à la sécurité.

À l'inverse, les Adrets-de-l'Estérel sont relativement à l'écart de ces concentrations infrastructurelles et développent une économie résidentielle

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

- *Les grandes infrastructures de transport*

Source DDTM 83

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

2. Un réseau favorable à la voiture particulière

2.1. La voiture particulière : un mode privilégié des déplacements

Quelle adaptation du réseau routier aux déplacements et à l'effet de saisonnalité observé sur le territoire ?

Avec la participation d'EURECA et CONFLUENCES – Études de déplacements et de planification dans le cadre de PDU de la CAVEM

2.1.1. Une voiture particulière hégémonique

D'après le diagnostic du PDU, le nombre de déplacements des résidents est estimé à 366 000 par jour.

L'utilisation de la voiture particulière est prépondérante dans ces déplacements :

Marche	22,1 %
Vélo	1,2 %
Deux roues	2,1 %
Transport en commun	2,4 %
Voiture particulière	71 %

Ce fait est favorisé par :

- une spécialisation du territoire par fonction : des communes ou des quartiers résidentiels, des zones d'activités… et un éclatement de ces fonctions dans l'espace et notamment des équipements, services et zones commerciales
- une offre en transport en commun non concurrentielle à la voiture en termes de fréquence et de durée de trajet
- une politique de stationnement en centre-ville commerçant et sur les lieux d'emploi qui rend ces lieux très accessibles en voiture particulière
- un dimensionnement et un traitement des voiries favorables à la voiture particulière
- la force de l'habitude

Les déplacements sont en général de trois types : les migrations alternantes domicile-travail (MIGAL), domicile-loisirs, domicile-autre (vers les commerces, services et équipements) et les secondaires (non-tournés vers le domicile).

Les flux dits « obligés » (MIGAL et études) doivent être particulièrement pris en considération en ce sens qu'ils représentent une part importante des déplacements (26 % des flux journaliers de déplacements des habitants du territoire) et qu'ils sont concentrés en heure de pointe.

Les déplacements « non obligés » sont également forts sur la CAVEM, et s'élèvent à un quart des déplacements réalisés sur le territoire.

2.1.2. Un territoire qui « stabilise » ses actifs

Si la CAVEM a connu une croissance de population active considérable depuis 15 ans (supérieure au département), les données des migrations alternantes révèlent qu'une part importante des actifs occupés habite et travaille sur le périmètre :

- 55 % des actifs ont un emploi dans leur commune de résidence
- 83 % des actifs habitent et travaillent sur le territoire du SCOT

Les actifs en déplacement et habitant la CAVEM génèrent au moins 77 000 déplacements. Étant donné qu'une part importante des actifs habite et travaille sur place ces déplacements se font essentiellement en voiture particulière.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_106-DE
Reçu le 06/03/2017

Les transports en commun (TER, cars départementaux) sont utilisés pour des déplacements de plus longue distance ; ils représentent 1,85 % des modes utilisés dans les MIGAL.

L'analyse des lieux d'emploi des actifs résidents montre :

- la réelle fonction de pôle exercée par Fréjus et Saint-Raphaël,
- le caractère résidentiel des communes de Roquebrune-sur-Argens, les Adrets–de-l'Estérel
- les actifs Fréjussiens sont plus « stables » que les actifs Raphaëlois
- Fréjus est le premier pôle émetteur et récepteur du bassin

La CAVEM est autant émettrice que réceptrice d'actifs extérieurs à l'agglomération. Les échanges se font principalement avec le bassin de Draguignan et les Alpes Maritimes pour qui le territoire devient un lieu de résidence : 3 114 actifs sur les 6 629 concernés.

La répartition des pôles d'emploi sur Fréjus et Saint-Raphaël et le long de la RDN7 favorise une concentration des flux d'actifs sur les voies de circulation que sont la RDN7, la RD100 et la RD37 et au niveau des échangeurs autoroutiers.

Ces axes jouent également pour la plupart un rôle de porte d'entrée dans le territoire et permettent d'accéder au littoral depuis l'A8.

2.1.3. Les déplacements saisonniers : la RD559, l'axe touristique

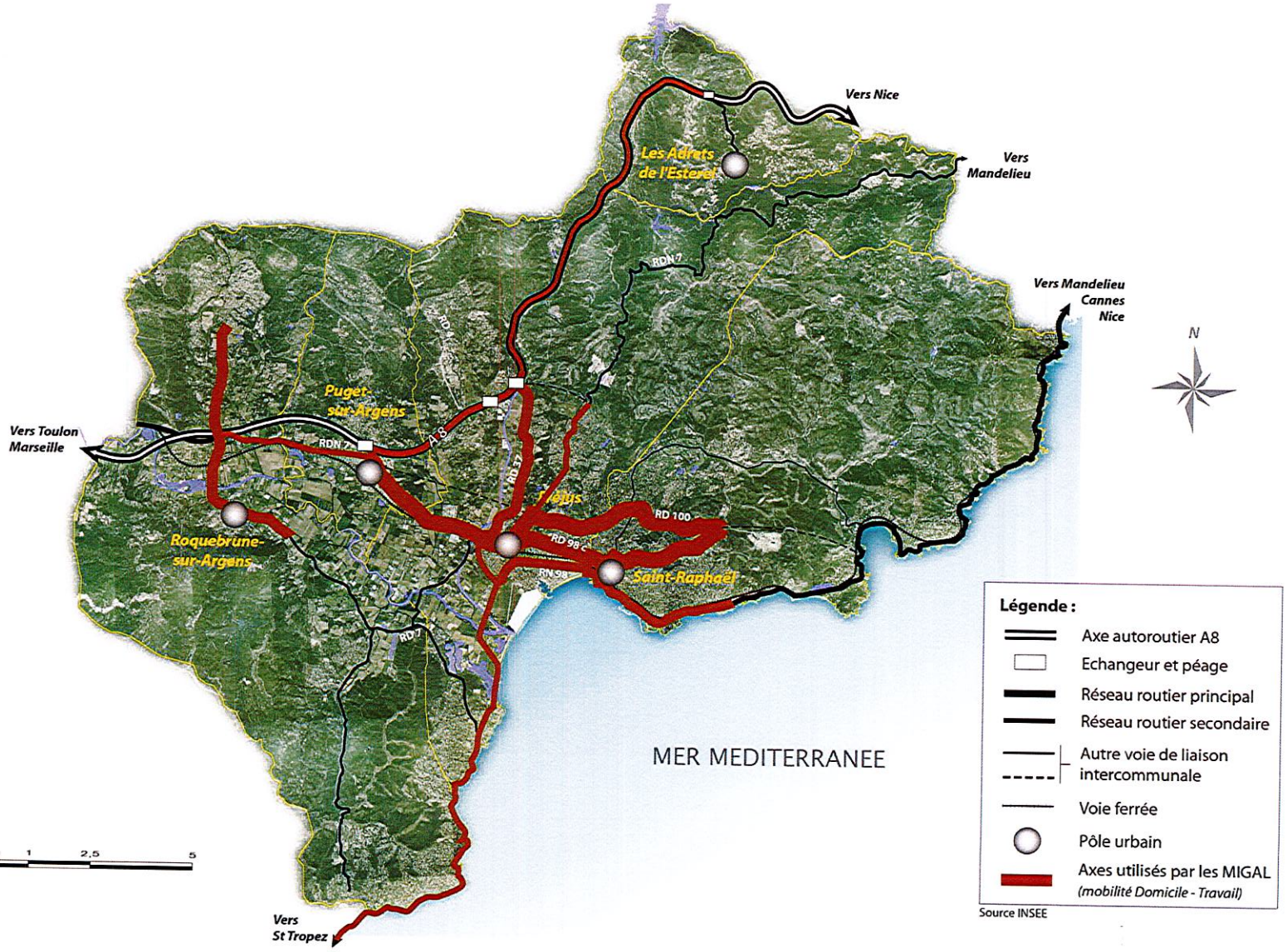
Lors de la saison estivale les flux des estivants se superposent à ceux des MIGAL sur certains axes ce qui accentue les dysfonctionnements observés.

Notamment, les centres-villes, les axes de transit qui sont également les axes d'échanges et de dessertes locales se trouvent ainsi régulièrement engorgés :

- la RD7 au niveau du village de Roquebrune
- la RD559 entre les Issambres et St-Raphaël
- la RD4 en partie basse et notamment à l'intersection avec la RDN7
- la RDN7 en partie basse et la RD37 à la fois axe d'accès au littoral, d'entrée dans l'agglomération et de desserte de la zone du Capitou

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

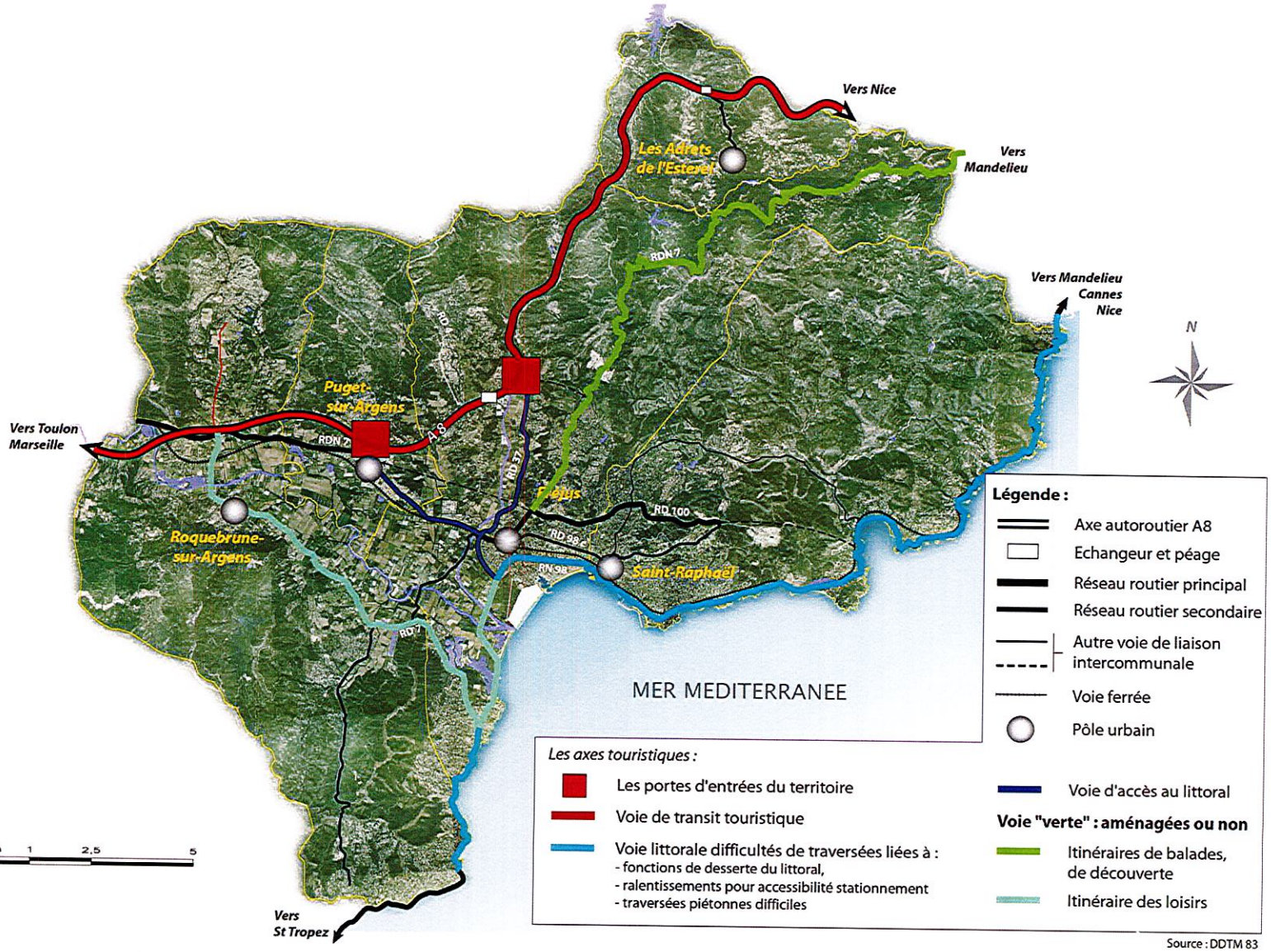
- ***Les axes support des migrations alternantes***



Source INSEE

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10E-DE
Reçu le 06/03/2017

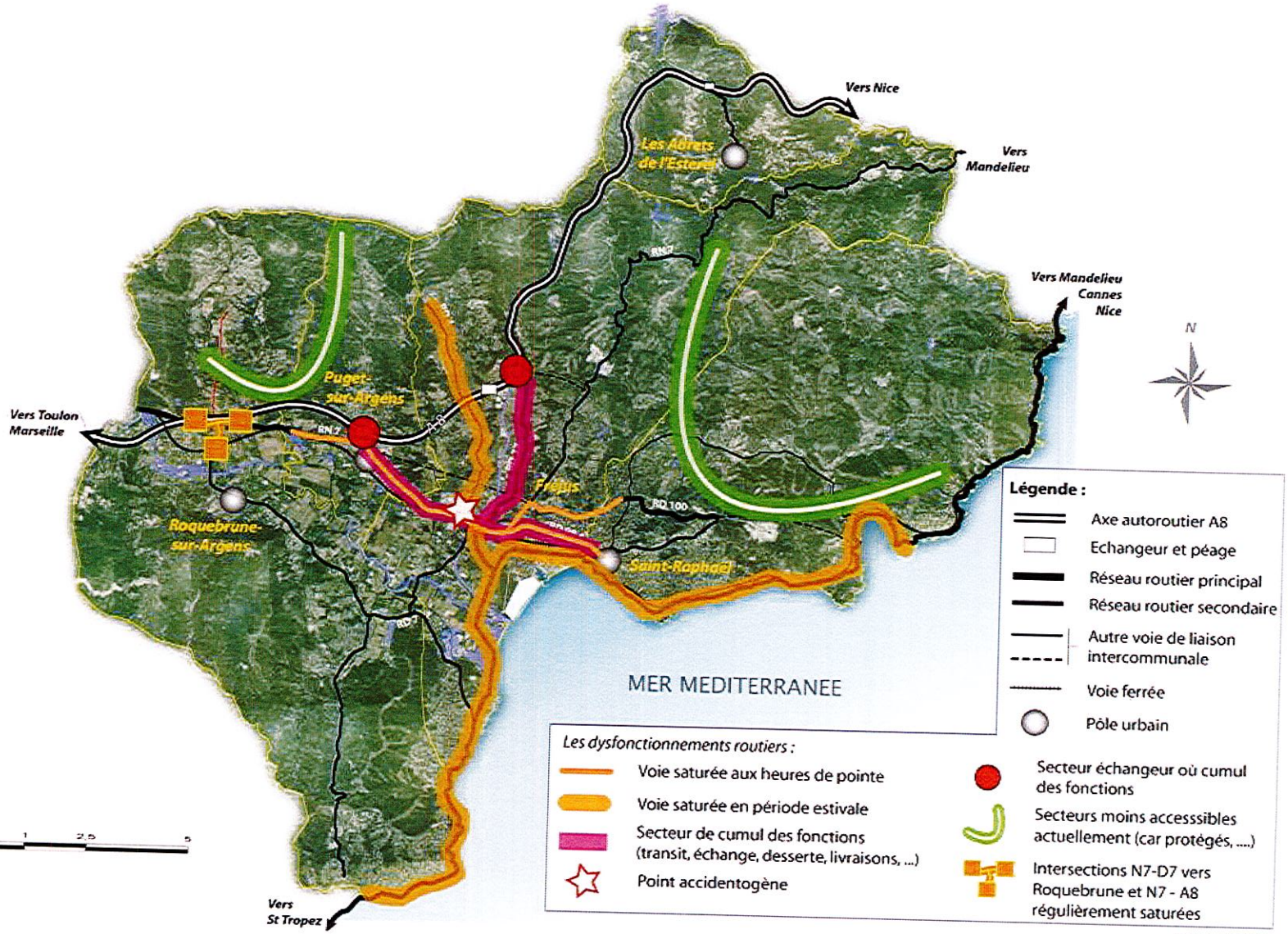
- ***Les axes support des déplacements « touristiques »***



Source : DDTM 83

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 08/03/2017

- ***Les dysfonctionnements routiers***



Source : DDTM 83

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

2.2. Les transports en commun : quelle efficacité et viabilité sur le territoire ?

Les quartiers résidentiels sont-ils reliés aux pôles d'échanges / y a-t-il des pôles d'échanges qui fonctionnent ?
Quelle efficacité du réseau par rapport à la voiture ?
Quelle possibilité pour les actifs de se rendre sur leur lieu de travail ?
La politique de déplacement actuellement menée favorise-t-elle le TC ? (stationnement, dimensionnement des voiries…).

2.2.1. *Une part des déplacements en transport en commun très faible…*

L'utilisation des transports en commun représente au mieux 2,5 % des déplacements internes et externes, contre 5 % en moyenne dans les agglomérations de villes moyennes.

En 2011, en moyenne, un habitant de la CAVEM réaliserait 11 voyages par an, ce qui se situe très loin derrière les agglomérations de même taille, où la moyenne se situe à 48,5 voyages par an.

Enfin, près de la moitié des usages sont des scolaires ou étudiants, mais on note également une part importante d'actifs (30 %) et de retraités (17 %).

2.2.2. *… signe d'un réseau de transport en commun (TC) assez varié mais avec quelques lacunes*

Agglobus, un réseau urbain qui dessert la CAVEM sur 15 lignes

Ce réseau dessert Fréjus (13 lignes), Saint-Raphaël (11 lignes), Puget-sur-Argens (2 lignes), Roquebrune-sur-Argens (1 ligne) et les Adrets-de-l'Estérel (1 ligne).

On note donc une offre assez peu répartie sur l'ensemble du territoire. De plus, la fréquence de passage varie du simple au triple en fonction de la ligne. En effet, en hiver, on compte trois passages pour la ligne desservant les Adrets-de-l'Estérel, quand on en compte 14 pour la ligne 7 (desservant Saint-Raphaël et Fréjus).

Cela s'explique évidemment par la demande plus importante en ville qu'en périphérie, mais une cadence de 14 A/R par jour revient à un bus toute les 47 minutes en moyenne, intervalle trop grand pour correspondre à une véritable offre.

La durée moyenne d'un trajet effectuée à bord d'un TC urbain est de 5,1 km et de 31 minutes, ce qui prouve que les transports en commun sont principalement utilisés sur des distances de moyennes à longues, et qu'ils disposent d'une vitesse commerciale très faible (10 km/h), les rendant très peu concurrentiels.

Un réseau interurbain autocar peu attractif du fait de la dispersion de l'habitat

Le territoire est traversé par 10 lignes de TC routiers :

- Une ligne Expresse Régionale (LER)
- Neuf lignes du Conseil Général du Var

Les lignes principales assurent des liaisons interurbaines notamment avec Draguignan, Cannes et Saint-Tropez – Sainte-Maxime et le réseau secondaire, des connexions à l'intérieur de la CAVEM.

La dispersion de l'habitat ne facilite pas la mise en place d'un réseau performant de TC interurbain ; les systèmes de transport à la demande sont souvent des solutions à cette typologie urbaine et n'existent pas aujourd'hui sur la CAVEM.

De plus, les liaisons à l'intérieur de la CAVEM s'effectuent au tarif départemental à savoir 2 € le trajet quand le transport urbain ne coûte qu'1,10 €.

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

Le réseau ferroviaire : une offre en « bout de ligne » peu favorable à une utilisation quotidienne

La gare TGV de Saint-Raphaël génère 95 % du trafic voyageur du bassin Fréjus/Saint-Raphaël. Cet indicateur est révélateur d'une certaine sous-utilisation du réseau pour les échanges intra bassin. Cette offre « en bout de ligne » du bassin « Nice Cannes » est en effet inadaptée aux besoins locaux avec des services de desserte entre les communes du SCoT insuffisants pour envisager un déport des déplacements quotidiens sur ce mode. Également, l'intermodalité au niveau des gares de Fréjus mais surtout de Saint-Raphaël avec les liaisons bus/ car et maritime fonctionne mal ce qui est aujourd'hui rédhibitoire pour une utilisation du mode ferré au quotidien en comparaison avec la voiture.

Pour autant, les équipements du territoire pourraient être optimisés ce qui favoriserait un report des déplacements routiers vers le transport ferré.

2.3. Les modes doux : des aménagements favorables et qualitatifs à poursuivre

Les équipements publics et lieux d'attractions sont-ils accessibles par les modes doux et en sécurité ?

Malgré de multiples aménagements de type zone 30 en cœur de ville et villages ainsi qu'un nombre d'équipements cyclables au-dessus de la moyenne, la circulation par les modes doux n'est pas encore satisfaisante sur le territoire : elle représente 23% des déplacements.

2.3.1. *La circulation à pieds n'est pas facilitée*

Les accès aux équipements scolaires ne sont pas systématiquement aménagés, les traversées des villages de Roquebrune-sur-Argens, des Issambres, de Saint-Aygulf, des Adrets-de-l'Estérel restent à sécuriser, de même que l'entrée de ville de Puget-sur-Argens.

Les grands axes routiers traités pour la voiture apparaissent comme des ruptures dans la continuité des itinéraires de Fréjus et St Raphaël : RD100, RDN7, RD559.

2.3.2. *Les déplacements en vélo non plus ne sont pas particulièrement favorisés*

Quelques pistes ou bandes cyclables sont aménagées mais leur continuité n'est pas forcément assurée ce qui n'incite pas à l'usage quotidien de ce mode de déplacement.

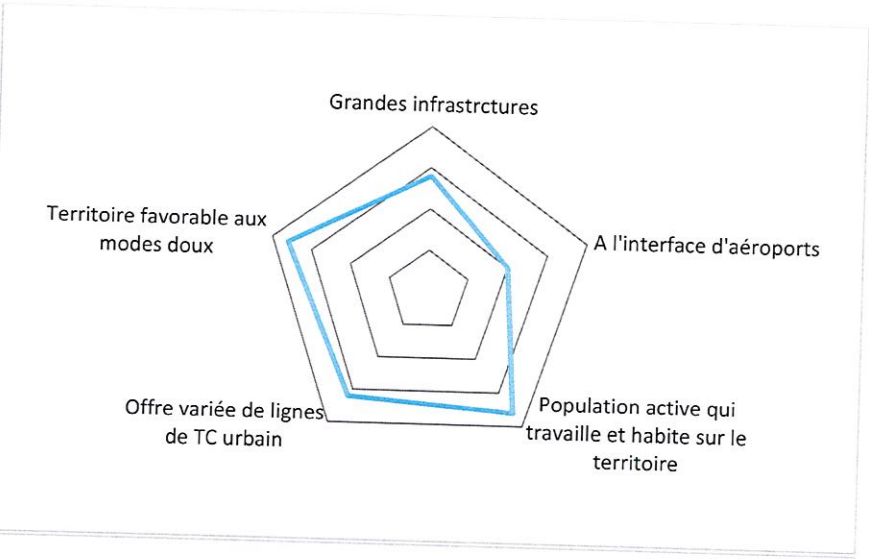
Par contre l'utilisation du vélo pour un but de loisir est favorisée par la mise en place de nombreux itinéraires.

En ce domaine, les communes de Roquebrune-sur-Argens et Fréjus (qui dispose d'une politique cyclable bien identifiée) sont bien équipées, celles des Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens et Saint-Raphaël restent à mieux couvrir. Mais des aménagements sont proposés, comme à Puget-sur-Argens où un tunnel à gabarit réduit est en fonction à l'entrée ouest de la ville depuis juillet 2014.

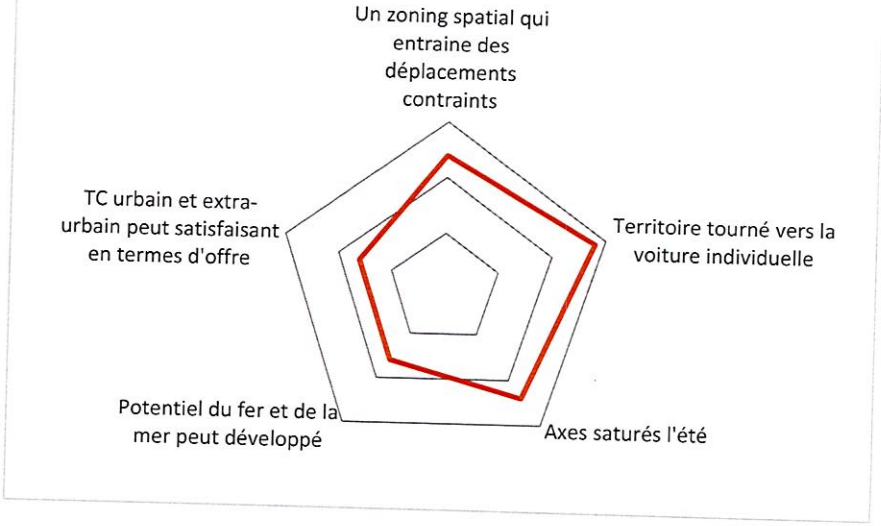
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

2.4. Enjeux de la mobilité et des transports

ATOUTS		Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
M_A_1	De grandes infrastructures routières desservant le territoire	6	-2	10	**14**
M_A_2	Un territoire à l'interface d'aéroports internationaux	6	-4	8	**10**
M_A_3	Une population active qui habite et travaille au sein de l'agglomération	8	2	8	**18**
M_A_4	Un réseau de transports en commun urbain présentant une offre variée en nombre de lignes	8	4	4	**16**
M_A_5	Un territoire favorable au développement des modes doux	8	8	2	**18**



FAIBLESSES		Scoring, durabilité			
		So	Env	Eco	Tot
M_F_1	Un zoning spatial, tant en termes d'emploi que de commerces, contraignant au déplacement des biens et des personnes	-4	-6	-2	**-12**
M_F_2	Un territoire tourné vers la voiture individuelle	-6	-8	0	**-14**
M_F_3	Des axes souvent saturés en période estivale, car combinant plusieurs usages	-2	-4	-6	**-12**
M_F_4	Un potentiel ferroviaire et maritime peut développer	-2	-4	-2	**-8**
M_F_5	Un réseau de transport en commun urbain et extra-urbain qui ne correspond pas aux attentes en termes d'offre	-4	-4	0	**-8**



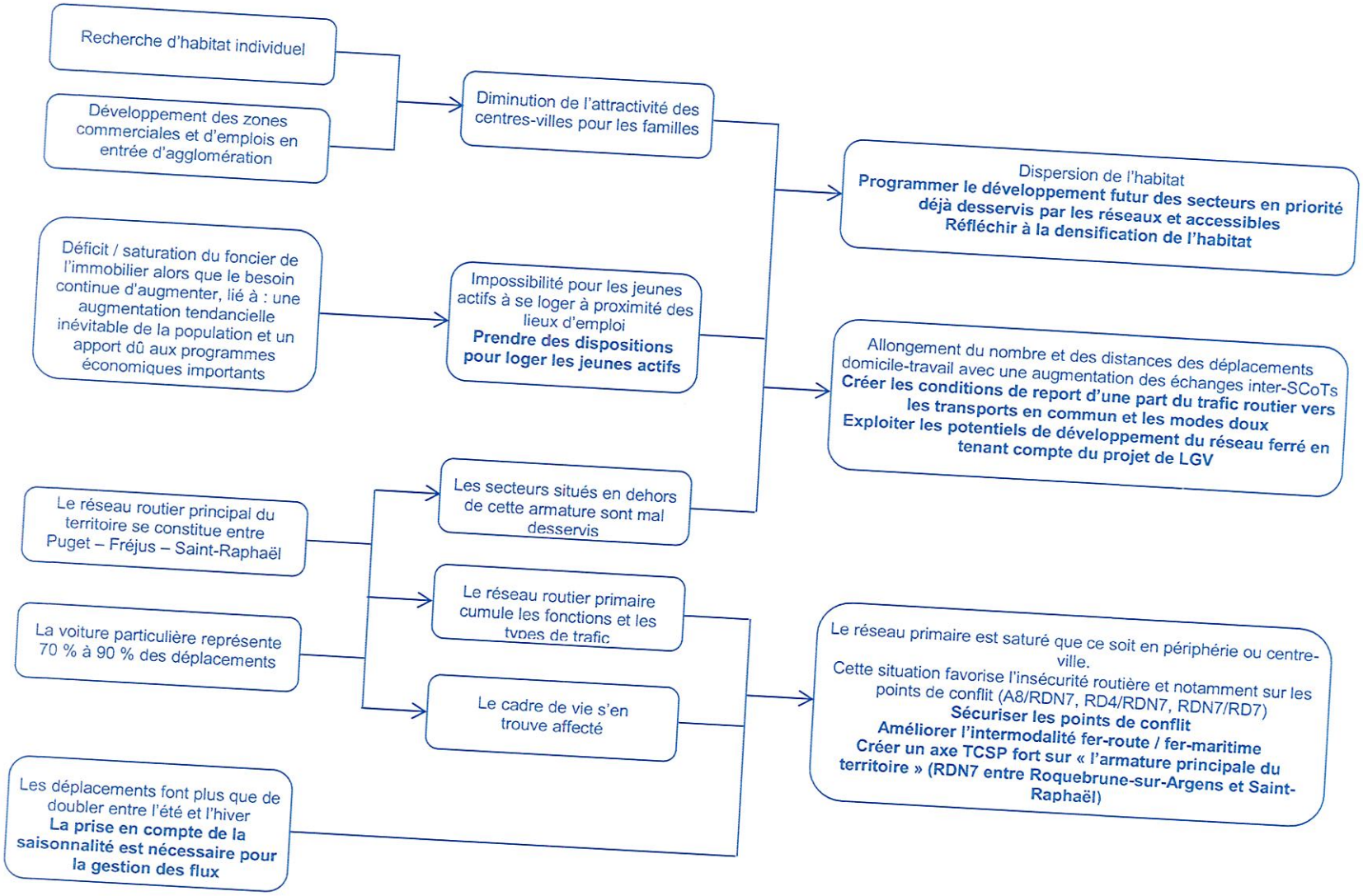
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

OPPORTUNITÉS	
M_O_1	Une concentration des flux au sein de la CAVEM grâce à l'ancrage des actifs sur le territoire et évitant un apport trop importants de migrants journaliers externes utilisant les infrastructures routières
M_O_2	Une concentration des zones d'activités le long de la RDN7, propice à un système de transport en commun en site propre
M_O_3	La possibilité pour le territoire de devenir un hub multimodal à l'est du Var grâce à ses infrastructures de transport de qualité, qui pourraient tendre à s'améliorer
M_O_4	Un renouvellement urbain permettant une intensification de la ville et le développement des modes doux

MENACES	
M_M_1	Une fragilisation des ménages les moins aisés obligés de se déplacer avec la voiture individuelle
M_M_2	Une répartition des prix du foncier entraînant un éloignement des ménages avec enfants des centralités
M_M_3	Des axes multifonctions qui se saturent rapidement, et nuise au bon écoulement des flux de biens et de personnes
M_M_4	Un territoire d'exclusion sans réelle contreproposition au déplacement individuel

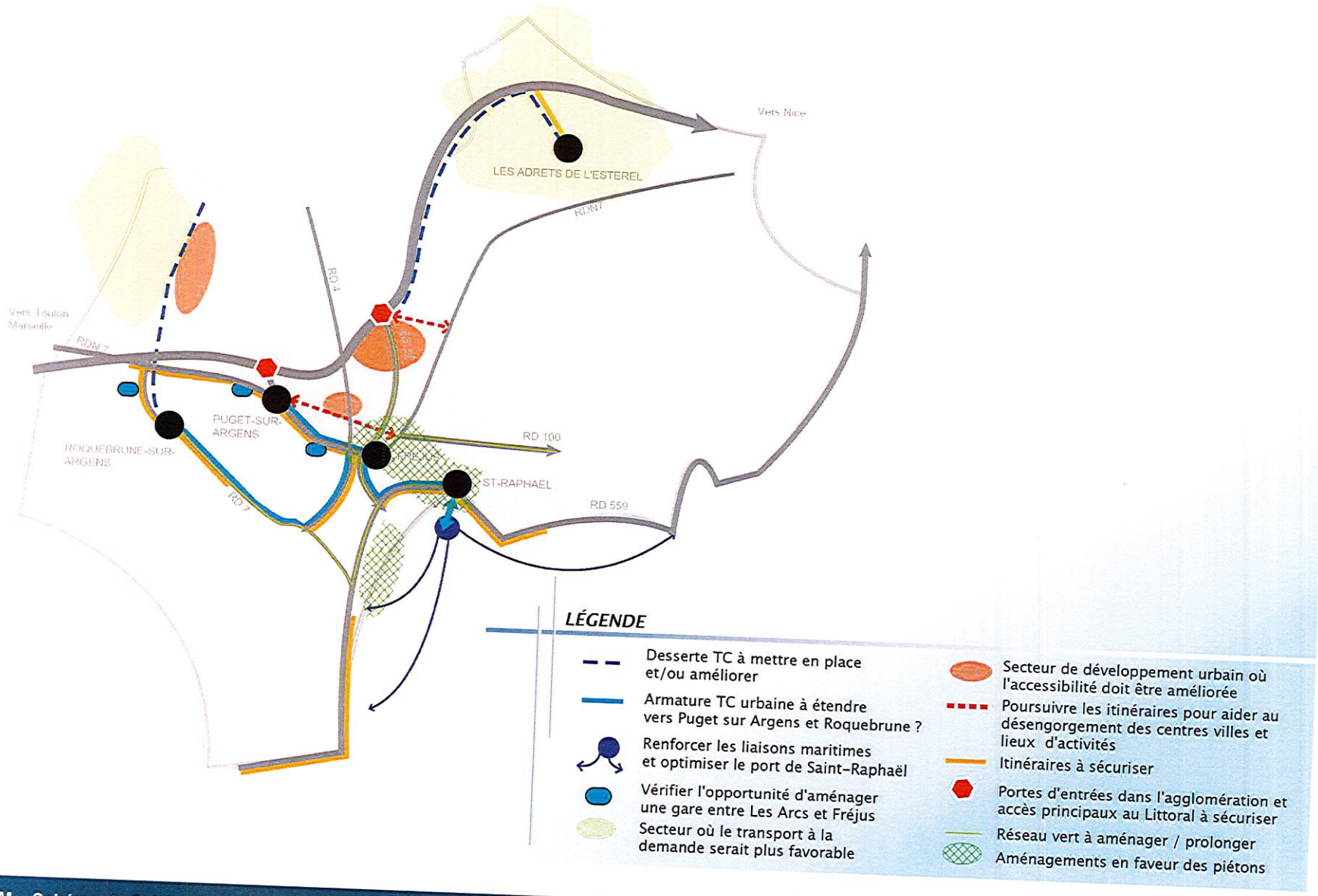
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

- ***Schéma de fonctionnement***



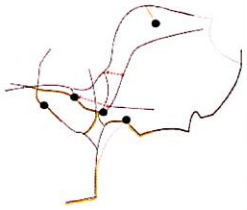
AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_108-DE
Reçu le 06/03/2017

- ***Carte de synthèse***

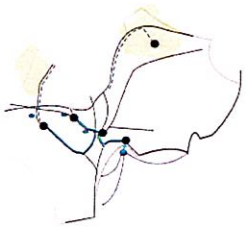


AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017

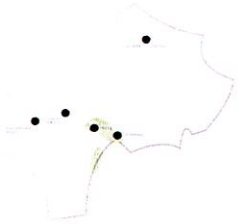
Prévoir le développement urbain dans les secteurs accessibles. Peu de secteurs peuvent accueillir un développement urbain et économique sur le territoire. Ces secteurs, proches d'une urbanisation existante, doivent pour la plupart être rendus plus accessibles dans le respect des principes de développement durable.
Pour cela, il est nécessaire de :
- créer des itinéraires TC efficaces (qui ne cumulent pas les inconvénients de la VP en plus des inconvénients TC liés aux ruptures de charges etc) et mailler le réseau route des secteurs qui en ont besoin : Capitou, Nord-Est de Roquebrune-sur-Argens, Caïs (selon projet de développement).
-désengorger les axes existants qui supportent les flux des MIGAL : RD 100, RD 98c, RD 37.
En terme de transport de marchandises, les contraintes se localisent essentiellement dans le cœur économique du bassin. Les dispositions à prendre doivent viser à réduire les flux PL en centres villes et à diminuer les nuisances et encombrements sur les grandes voies sans que cela nuise à l'activité économique.



Sécuriser les grands axes routiers et les zones denses = désengorger, améliorer la lisibilité
La gestion de la circulation sur les axes des MIGAL et au niveau des points d'échanges est un enjeu majeur visant à l'amélioration des conditions de vie et de fonctionnement du territoire.
Ainsi, il s'agira de :
- Délester les centres urbains d'une part significative de trafic : des parcs relais ?, bouclage des itinéraires, aménagements des profils de voiries.
- Réaménager les axes aux points de conflits pour sécuriser (lisibilité ...),
- Doubler la RDN7 à l'Ouest,
- Sécuriser l'entrée dans les villages,
- Dimensionner les réseaux pour gérer les différences hiver-été :
  Jouer sur le stationnement dans les zones agglomérées,
  Limiter l'accès au centre avec des TC fonctionnant sur des parcs relais,
  Piétonniser les zones sensibles.



L'enjeu principal des dispositions qui seront prises dans le cadre du SCoT vise une augmentation de l'usage des transport en commun et des modes doux dans les déplacements, tout en tenant compte des limites de performance liées à la configuration du territoire :
- Adapter les axes supportant ces TC : protéger les dessertes bus en ville pour les rendre plus compétitives (couloir bus sur l'avenue de Provence, sur la RDN7...,) entre Puget et Saint-Raphaël.
- Limiter l'émiettement des polarités, les positionner le long des axes ou des points d'échanges TC (y compris ferrés).
- Développer des services à la demande dans des secteurs à faible densité de population.
- Aménager des points d'interfaces en véritables pôles de transport public :
  ° aux abords des gares,
  ° dans Saint-Raphaël " activer " un projet de nœud intermodal confortable sur l'actuelle gare routière et en liaison avec le port.
- Intégrer les lignes départementales au sein d'un futur dispositif transport d'agglomération - offrir la correspondance gratuite,
- Valoriser la nouvelle gare maritime sur St Raphaël en densifiant l'offre de service externe et interne au bassin Est-Var, avec notamment une liaison Saint-Raphaël - Port Fréjus - Saint-Aygulf - Les Issambres.
- Mener une politique de dissuasion d'utilisation de la voiture en agissant sur celle du stationnement notamment.
- Exploiter le potentiel gare : étudier l'opportunité d'ouvrir une nouvelle gare entre les Arcs et Saint-Raphaël.



Maillage vélo et protection des piétons pour valoriser l'espace et renforcer son attractivité
- aménager de véritables zones 30 dans les zones denses et commerçantes,
- aménager/ prolonger des itinéraires cyclables continus et sécurisés : RD98c, RD 100, RD 37, RD 7.
- prévoir des aménagements ponctuels dans les villes : front de mer de la base nature à Fréjus à Santa Lucia à St Raphaël, de Saint-Aygulf à la Bouverie dans Roquebrune-sur-Argens
- promouvoir une ambition de réseau vert : les berges du Reyran, Agay vers Valescure, vers les Adrets-de-l'Estérel

AR PREFECTURE
083-200035319-20170224-D_20170224_10B-DE
Reçu le 06/03/2017