

Pays de Fayence

Panorama des espaces d'activités économiques

2010

Document de synthèse



Sommaire

Note méthodologique

1. Présentation du territoire	p 4
1.1 Tendances démographiques et mutations spatiales	p 4
1.2 Organisation économique	p 5
2. Les espaces d'activités économiques	p 6
2.1 Cartographie	p 6
2.2 Analyse statistique.....	p 7
2.3 Fiche type	p 9
3. L'organisation territoriale de la plaine de Fayence	p 11
3.1 Les composantes paysagères	p 11
3.2 Le mode de développement.....	p 11
3.3 Les enjeux de la plaine de Fayence	p 12

Note méthodologique

La présente étude s'inscrit dans le cadre d'une convention de partenariat entre la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 83 et la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var. Elle fixe des engagements mutuels pour le traitement et le partage de données relatives aux espaces d'activités économiques du Var.

Le recensement effectué en 2009 sur le Pays de Fayence auprès des entreprises a permis de structurer le territoire en différents espaces d'activités. Les périmètres retenus correspondent aux enveloppes réelles dans lesquelles s'inscrivent les bâtiments, et reflètent donc une perception arbitraire des espaces d'activités identifiés sur le terrain.

Cette étude a également comme objectif d'enrichir l'information statistique par la mise en évidence des principaux enjeux repérés sur cet espace, à travers une analyse paysagère et un état des lieux des modes de fonctionnement propres au développement de ce territoire.

1. Présentation du territoire

1.1 Tendances démographiques et mutations spatiales

Le territoire du Pays de Fayence regroupe **huit communes** : Callian, Fayence, Mons, Montauroux, Saint-Paul-en-Forêt, Seillans, Tanneron et Tourrettes.

- **Attractivité résidentielle**

Le Pays de Fayence compte aujourd'hui 21 315 habitants (source *INSEE*), soit environ 3 000 habitants de plus qu'en 1999. Le territoire enregistre donc en moyenne, en raison de son attractivité (le solde naturel étant quasiment nul), plus de 400 personnes supplémentaires chaque année.

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

- **Étalement urbain**

Ces tendances démographiques se traduisent spatialement par un développement résidentiel et commercial intense, et un étalement urbain marqué (période 1999-2006). Le territoire est sujet à une artificialisation importante (+179 hectares – données *CRIGE PACA*), qui progresse pour partie au détriment des terres agricoles (93 ha environ) et des espaces naturels (86 ha environ).

- **Spécialisation des espaces**

L'observation des documents d'urbanisme sur le territoire laisse apparaître une distribution particulière des fonctions sur le territoire : l'essentiel des espaces créés pour les besoins de l'activité économique sont implantés préférentiellement le long de la RD562, le principal axe routier de la plaine de Fayence.

1.2 Organisation économique

Le Pays de Fayence possède 5 394 emplois en 2006. Environ 8 000 résidents ont un emploi, ce qui signifie que cette population active travaille pour une large part hors du territoire (plus de 35 %). Par ailleurs le taux d'activité, qui mesure la part des actifs dans la population de 15 à 64 ans, est relativement faible mais en progression : il est passé de 64% en 1999 à 69% en 2006.

- **Un territoire polarisé vers les Alpes-Maritimes**

Bien que faisant entièrement partie de la zone d'emploi de Draguignan, le Canton de Fayence est relativement dépendant des Alpes-Maritimes pour l'emploi, notamment les quatre communes situées le plus à l'est du Canton : Montauroux, Callian, Tanneron, ainsi que Mons au nord. Cette situation génère des migrations domicile-travail importantes.

- **Les caractéristiques résidentielles de l'économie**

D'après les données mises à disposition par L'INSEE (données *CLAP 2007*), l'implantation des emplois sur le territoire de Fayence répond très largement à une logique « présenteielle », c'est-à-dire que 76% environ des emplois sont indissociables de la présence de la population à proximité. Cela recouvre les services aux particuliers, le bâtiment, le commerce de détail, le tourisme...

La sphère non présenteielle englobe les emplois industriels, les services aux entreprises, l'énergie...

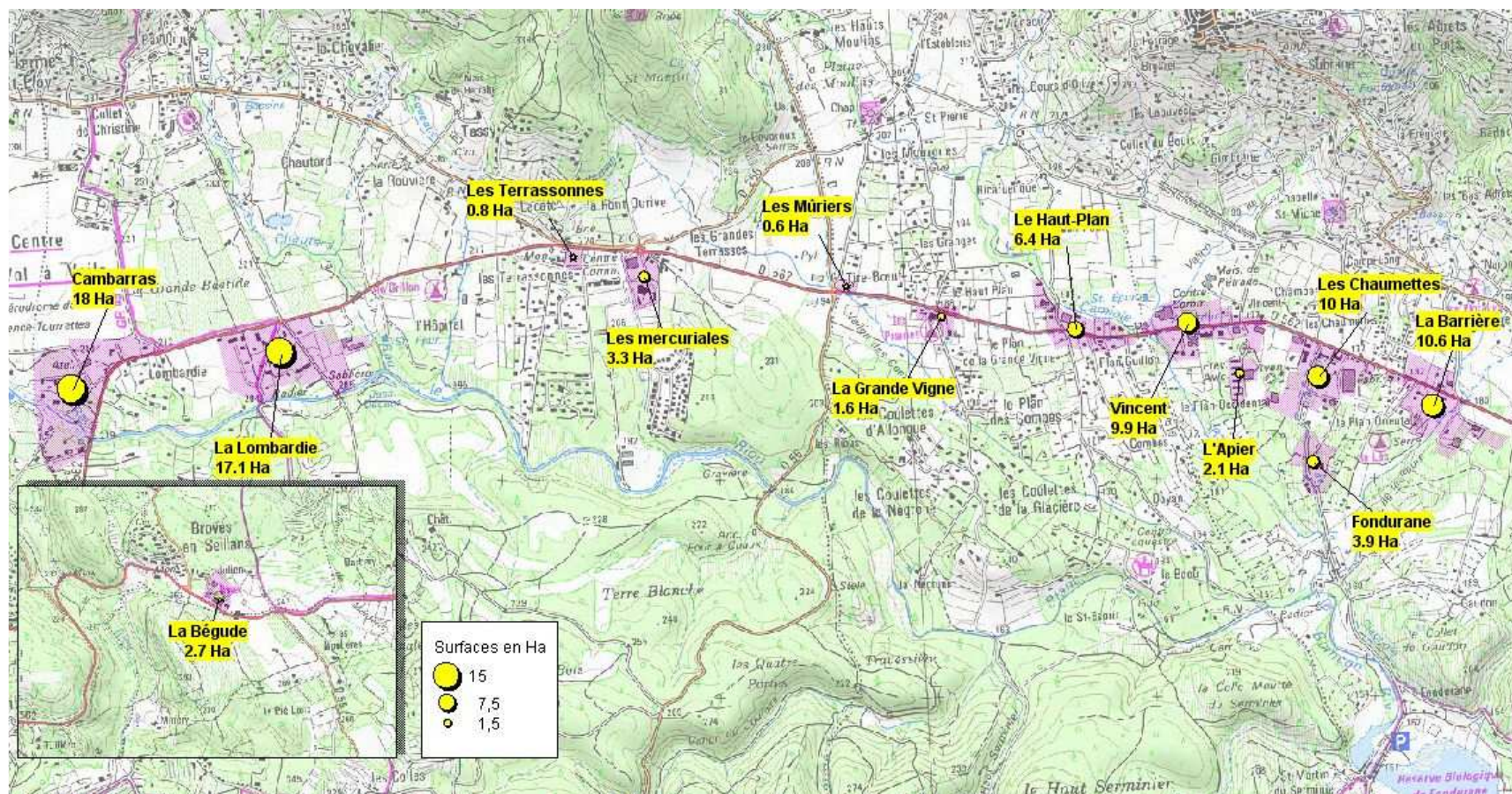
- **Les moteurs du développement local**

Complétée par la structure des revenus des ménages (source *DGI*), cette approche du Canton de Fayence brosse le portrait d'une économie dite résidentielle, dont les moteurs principaux sont les revenus des migrants-alternants, des retraités, des agents du secteur public et du tourisme. Forte de ces revenus, l'économie locale se développe principalement autour des services aux particuliers (commerces, services et construction).

2. Les espaces d'activités économiques

2.1 Cartographie

→ Localisation des 13 espaces d'activités du Pays de Fayence :



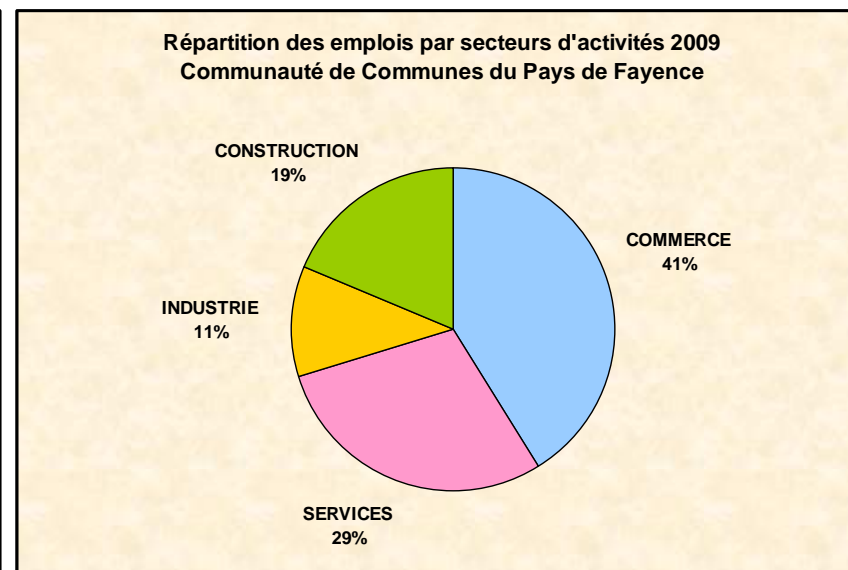
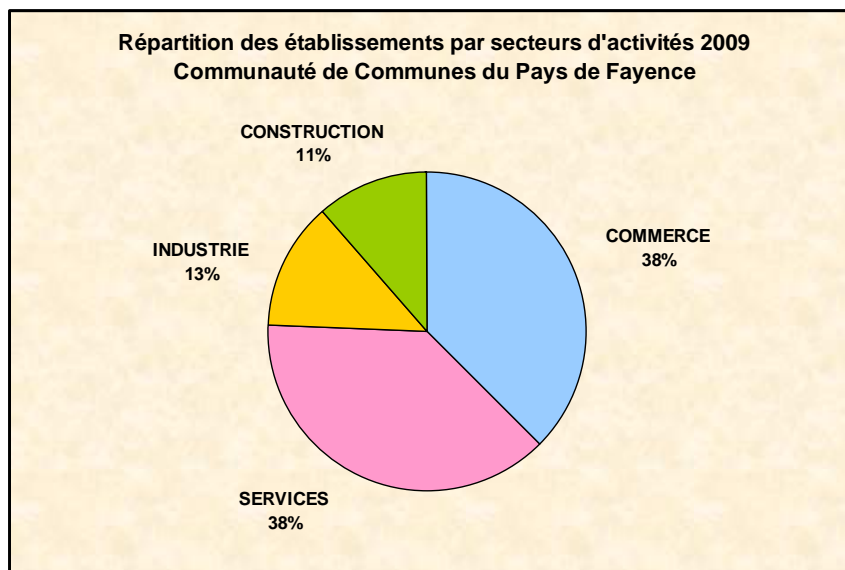
→ **Répartition des treize espaces d'activités économiques recensés :**

- **MONTAUROUX (5)** : ZA La Barrière, ZA Les Chaumettes, ZA Fondurane, ZA L'Apier, ZA Vincent
- **CALLIAN (3)** : ZA Haut-Plan, ZA La Grande Vigne, ZA Les Muriers
- **TOURRETTES (4)** : ZA Les Mercuriales, ZA Les Terrassonnes, ZA Lombardie, ZA Cambarras
- **SEILLANS (1)** : ZA La Bégude

2.2 Analyse statistique

- On retrouve sur la totalité de ces espaces d'activités : **13 zones**, réparties sur une surface estimée à **86 hectares**, qui regroupent **453 établissements** et **1536 emplois**.
- **93%** des établissements recensés sur ces espaces sont de Très Petites Entreprises (TPE) de moins de 10 salariés. A l'inverse une seule entreprise a plus de 100 salariés.
- La densité moyenne des établissements sur l'ensemble des zones est de **7,3 établissements par hectare**.
- La taille moyenne des établissements sur l'ensemble des zones est de **3,9 emplois par établissement**.
- La densité moyenne des emplois sur l'ensemble des zones est de **21,9 emplois par hectare**.
- Les espaces commerciaux sont plus généralement localisés à l'est de l'agglomération.
- La commune de Montauroux est celle qui compte le plus grand nombre de zones, et donc logiquement la plus grande proportion d'emplois et d'établissements (50% du total des zones). La commune de Tourrettes recouvre la plus grande surface foncière d'activité économique d'après le recensement effectué (39 ha, soit 45% de la surface totale des zones).

→ **La répartition des secteurs d'activités sur l'ensemble des ZA :**



→ Sur l'ensemble des 13 zones répertoriées : 5 d'entre elles sont à vocation commerciale (en fonction du nombre d'emplois), 5 d'entre elles sont à dominante de services, 2 d'entre elles privilégient le domaine de la construction, et 1 est à vocation industrielle.

2.3 Fiche type

L'espace d'activités LA LOMBARDIE - Tourrettes

Analyse du tissu économique

Etablissements et emplois

	2009
Nombre d'établissements	50
Nombre d'emplois	159

Densités

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

Répartition des établissements

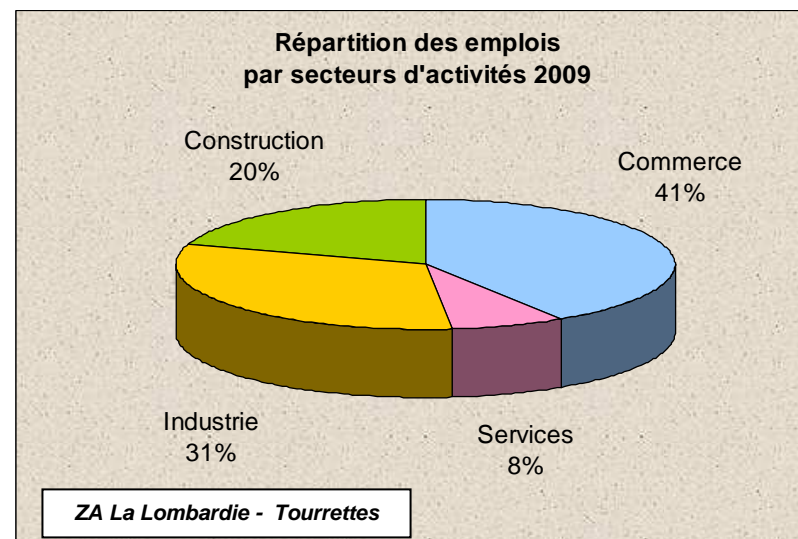
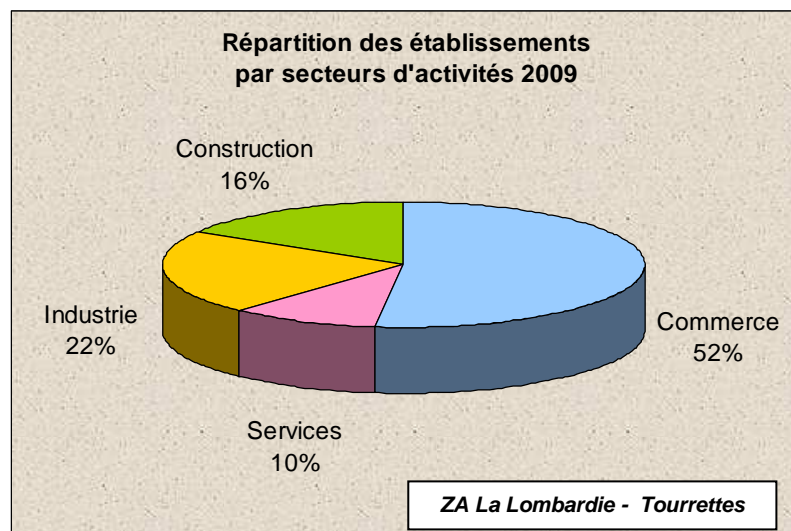
Effectifs	Nombre d'établissements
0 – 9	32
10 – 49	4
50 – 99	0
100 et +	0
NSP	14
Total	50

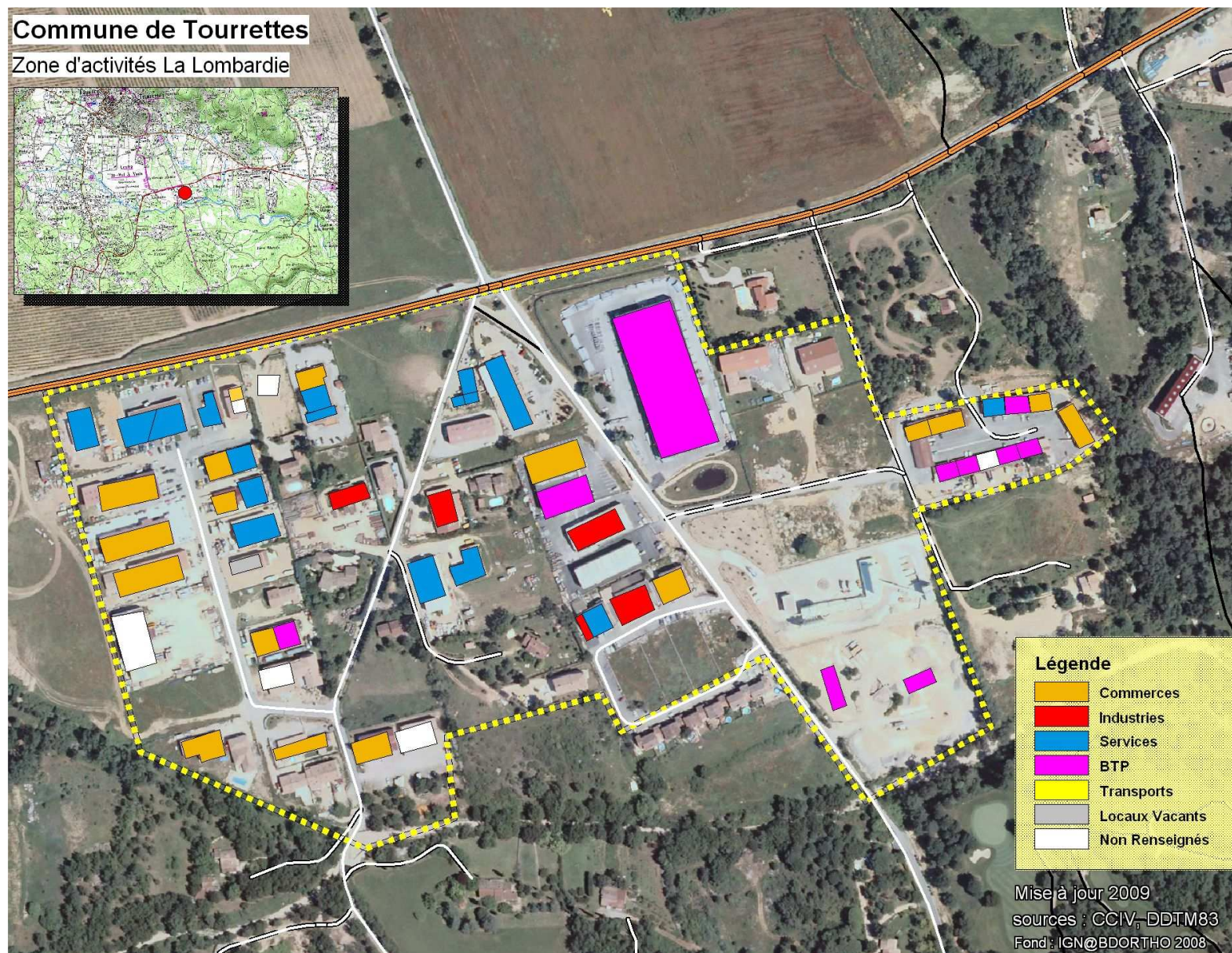
Répartition par secteurs d'activités

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

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

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





3. L'organisation territoriale de la plaine de Fayence

L'enquête réalisée dans les espaces d'activités confirme un dynamisme économique de nature résidentielle. Elle révèle en outre que ce développement s'accompagne de tensions fortes, notamment dans des domaines importants tels que les paysages et l'accessibilité.

3.1 Les composantes paysagères

Globalement la tendance perçue concernant la vocation de la «plaine habitée» du Pays de Fayence s'est confirmée dans le temps, réduisant les espaces agricoles et créant un continuum urbain.

Les enjeux communs en matière de paysage qui ressortent de ces espaces identifiés :

- un risque de continuité urbaine le long de cet axe ;
- un rôle amoindri des espaces agricoles comme espace de respiration, interstitiel, de rupture ;
- des points de vue majeurs sur les villages occultés par le bâti ou les panneaux publicitaires.

En outre, le développement économique linéaire renforce l'effet de coupure que provoque la route départementale : il participe ainsi à la fragmentation des espaces naturels (trames bleues et vertes).

3.2 Le mode de développement du territoire

- Les évolutions récentes d'urbanisation mettent en lumière un processus de diffusion urbaine en « couloir », et l'implantation commerciale au coup par coup le long de la RD562 est venue miter les espaces ouverts de la plaine.
- La RD562 apparaît comme une voie de transit entre les communes du Canton, et de desserte locale vers les commerces et services du secteur.
- Les aménagements routiers actuels ont manifestement atteint, voire dépassé, leur limite de capacité : le cumul des usages de transit et de desserte perturbe le fonctionnement de la circulation (dont la pratique est impossible pour les modes doux et piétons).
- Les dysfonctionnements au droit des accès commerciaux entraînent une forte insécurité routière. Par ailleurs, la lisibilité confuse du fonctionnement de ces espaces alimente une perception paysagère dégradée.

3.3 Les enjeux de la plaine de Fayence

- Des espaces à requalifier

→ Apporter une réponse aux dysfonctionnements d'une part, améliorer la lisibilité des acteurs économiques sur ces territoires d'autre part, et enfin apporter une identité propre et affirmée, voire une cohérence entre chacune de ces zones.

- Des espaces ouverts à préserver

→ La plaine de Fayence se caractérise par une alternance entre espaces bâtis et espaces ouverts, avec un risque majeur de continuité urbaine le long de la RD 562.

- Des frontières à conserver

→ Un travail sur la maîtrise de l'urbanisation pourrait être conduit pour une lecture du paysage propre à ce territoire.

Les enjeux identifiés marquent les limites du modèle de développement économique en cours, et incitent à une réflexion globale, et donc intercommunale, sur le devenir des espaces d'activités actuels et sur les évolutions souhaitées sur le territoire.