S chéma de CO hérence T erritoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

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



LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2017 APPROUVANT LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTEREL MÉDITÉRANNÉE

Contrôle de légalité
14 DEC. 2017
PRÉFECTURE DU VAR

cavem

Version 1

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE **8**

Spatialisation du SCoT 8

Du projet aux prescriptions en matière d'urbanisme et d'aménagement 9

Un document pré scriptif 9

Le contenu du DOO 9

2- ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS ET DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION **11**

Tableau de synthèse de l'organisation de l'espace promu par la CAVEM 13

L'organisation des espaces urbanisés et des espaces à restructurer 15

Choix mis en oeuvre pour réduire la consommation foncière pour les fonctions d'habitat 22

Choix mis en oeuvre pour réduire la consommation foncière pour les fonctions économiques 23

Mobilisation du foncier sur le territoire de la CAVEM 2015-2035 23

3- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'HABITAT ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE SA DIVERSITÉ **25**

La ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune 27

La ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale 28

Un territoire hiérarchisé autour de 4 typologies urbaines 30

Les conditions de réalisation de la diversité d'habitat 31

La réalisation de la mixité sociale 35

L'adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population 36

La politique d'amélioration et de réhabilitation du parc d'habitat existant 36

Renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques 37

SOMMAIRE

4- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL, ARTISANAL ET TOURISTIQUE 39

Les prérequis du développement économique issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT 41

Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du Cœur d'Agglomération 43

Promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace dans les sites économiques 44

(Re)créer des conditions d'accueil favorables au développement économique 46

Proposer une offre économique nouvelle 46

Synthèse des objectifs de production d'emplois pour la CAVEM 2015-2035 47

L'équipement commercial et artisanal 49

Les équipements et activités portuaires durables 51

Les actions entreprises pour le développement du tourisme 52

5- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER 55

Reconnaitre l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctionnalités 56

Protéger durablement l'intégrité des terres agricoles 59

6- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS 61

La localisation des fonctions urbaines au bénéfice du réseau de transport structurant 63

Mailler le réseau de déplacement pour diffuser l'intermodalité 64

La valorisation des modes doux comme atout de l'attractivité territoriale 65

7- LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET LES ORIENTATIONS PRISES POUR LA GESTION DES RESSOURCES 67

Les équipements scolaires et culturels 68

Poursuivre la Transition Numérique 71

La problématique des déchets 74

Les besoins en eau potable 75

La gestion des eaux usées 75

La gestion des eaux pluviales 76

8- MODALITÉS DE PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ ET À LA PRÉSERVATION OU LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 77

Trame verte / Les réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement 78

Trame verte / Les espaces agricoles de perméabilité écologique: un double enjeu économique et écologique 79

Les corridors écologiques terrestres : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état 80

La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques 83

Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions 84

9- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS À LA VALORISATION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE 85

Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager 87

Maintenir les cônes de vue 87

Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur 87

Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales 88

Exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages 88

SOMMAIRE

10- ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES ET DE PROMOTION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE 89

Intégrer le risque inondation dans les projets 90

Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique 91

Prendre en compte les risques technologiques 92

Maitriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances 92

Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables 92

11- MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 95

12- LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS 109

Mettre en œuvre un projet de territoire pour la Basse Vallée de l'Argens autour d'un projet-schéma articulant valorisation des espaces et prise en compte du risque inondation 110

Intégrer, en amont de la réalisation des aménagements hydrauliques projetés, les objectifs d'aménagement et de valorisation agricole et environnementale des espaces de la plaine 111

Formaliser et soutenir un projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens 111

Valoriser des usages renouvelés de la plaine en faveur du tourisme et des loisirs 113

Valoriser la richesse environnementale et préciser la trame verte et bleue à l'échelle de la Basse Vallée de l'Argens 113

PRÉFECTURE DU VAR
Contrôle de légalité
1 DEC. 2017

PRÉAMBULE

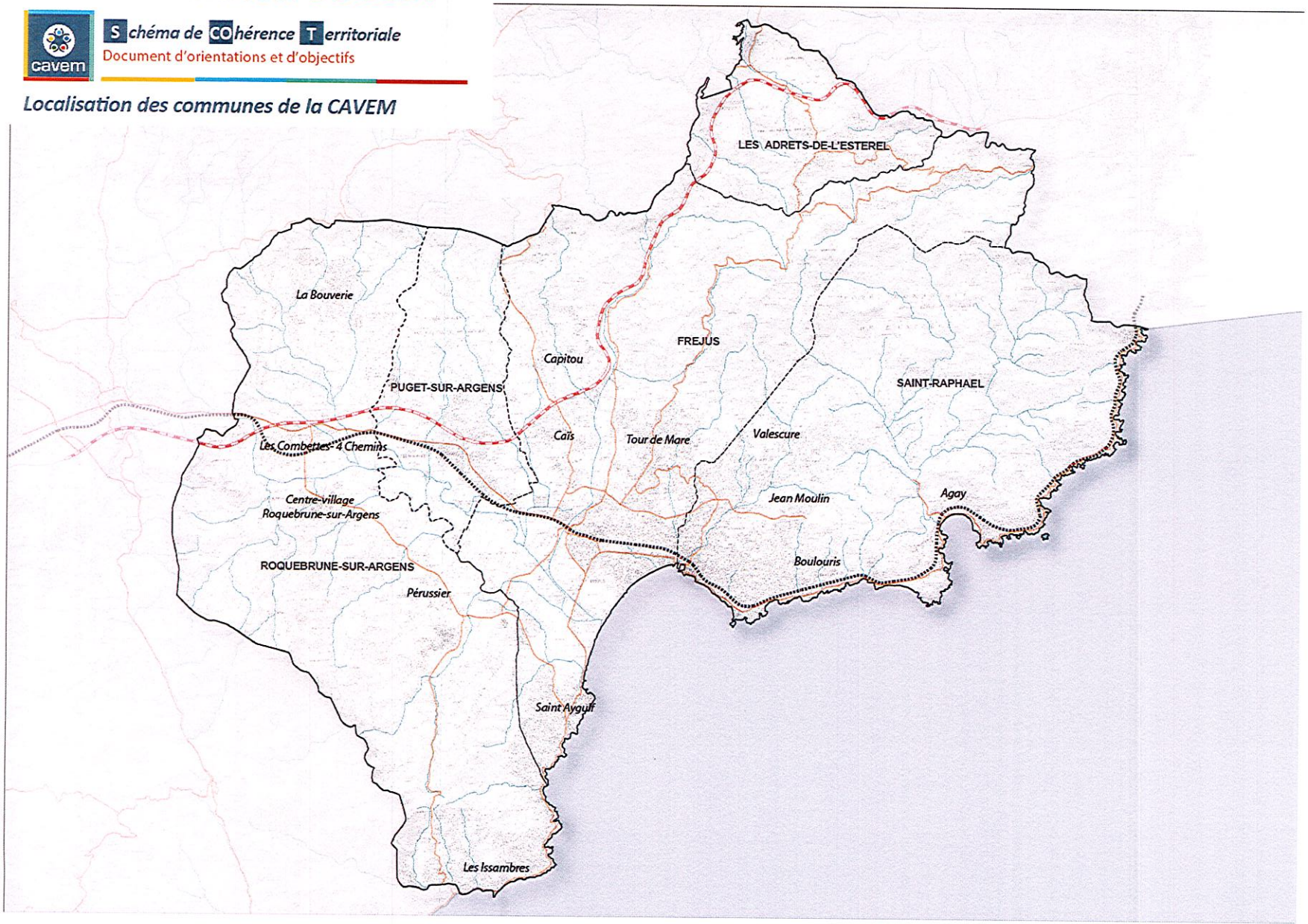
1. SPATIALISATION DU SCOT

cavem

S *chéma de* **CO** *hérence* **T** *erritoriale*

Document d'orientations et d'objectifs

Localisation des communes de la CAVEM



PRÉAMBULE

2. DU PROJET AUX PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le principal volet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CAVEM.

Le diagnostic stratégique (comprenant l'état initial de l'environnement) préalable a permis de mettre en exergue les forces et faiblesses du territoire et d'établir les premiers enjeux de développement, d'aménagement et de protection. A l'appui de cette base de réflexion, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est venu formaliser un projet de territoire énonçant les priorités politiques et fixer les grandes orientations d'aménagement du SCoT dans une perspective de 15 années (scénario 2035) - en totale adéquation avec l'exigence de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale.

3. UN DOCUMENT PRESCRIPTIF

Le DOO s'impose aux documents d'urbanisme de norme inférieure. Le document d'orientations générales traduit les objectifs du PADD en prescriptions réglementaires.

Le document ci-après définit :

- les Orientations Générales qui sont les grands principes et les bonnes pratiques qui s'imposent sur le territoire ;
- Les Objectifs qui sont le but à atteindre grâce aux orientations définies;

Les orientations du DOO s'appliquent à travers la règle de compatibilité et non celle de conformité, c'est-à-dire que les règles des documents qui doivent être compatibles avec le SCoT ne devront pas être contradictoires avec les orientations du DOO et devront concourir à leur mise en œuvre.

4. LE CONTENU DU DOO

L'article L141-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du DOO d'un SCOT.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

L'article L141-6 ajoute que :

Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

En termes de protection de l'espace, l'article L141-10 précise :

Le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation.

Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Le DOO doit aussi permettre de fixer les objectifs en matière d'habitat par application de l'article L141-12 :

Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

En ce qui concerne les transports et déplacements (Article L141-13 et L141-14) :

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements.

Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

L'article L141-16 définit quant à lui les obligations en matière d'Equipement commercial et artisanal :

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.

L'article L141-23 s'applique particulièrement aux territoires de montagne :

En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° La localisation, la consistance et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles mentionnées au 1° de l'article L. 122-19 ;

2° Les principes d'implantation et la nature des unités touristiques nouvelles mentionnées au 2° de l'article L. 122-19.

POINT DÉFINITION

Les principes de compatibilité SCoT et documents d'urbanisme

Le Document d'Orientation et d'Objectifs comporte deux niveaux de planification qui permettent d'articuler les intentions du SCoT avec la réglementation des documents qui lui sont inférieurs (Plans Locaux d'Urbanisme, Zones d'Aménagement Concerté, opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher.

Pour ce faire, le SCoT affiche ses intentions à travers deux outils :

- ***Ses orientations,* socles communs vers lesquels doivent tendre les PLU,**
- ***Ses objectifs,* éléments plus ponctuels et plus prescriptifs représentés par une donnée chiffrée, un contenu spatial identifié ou un objectif qualitatif.**

2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS ET DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

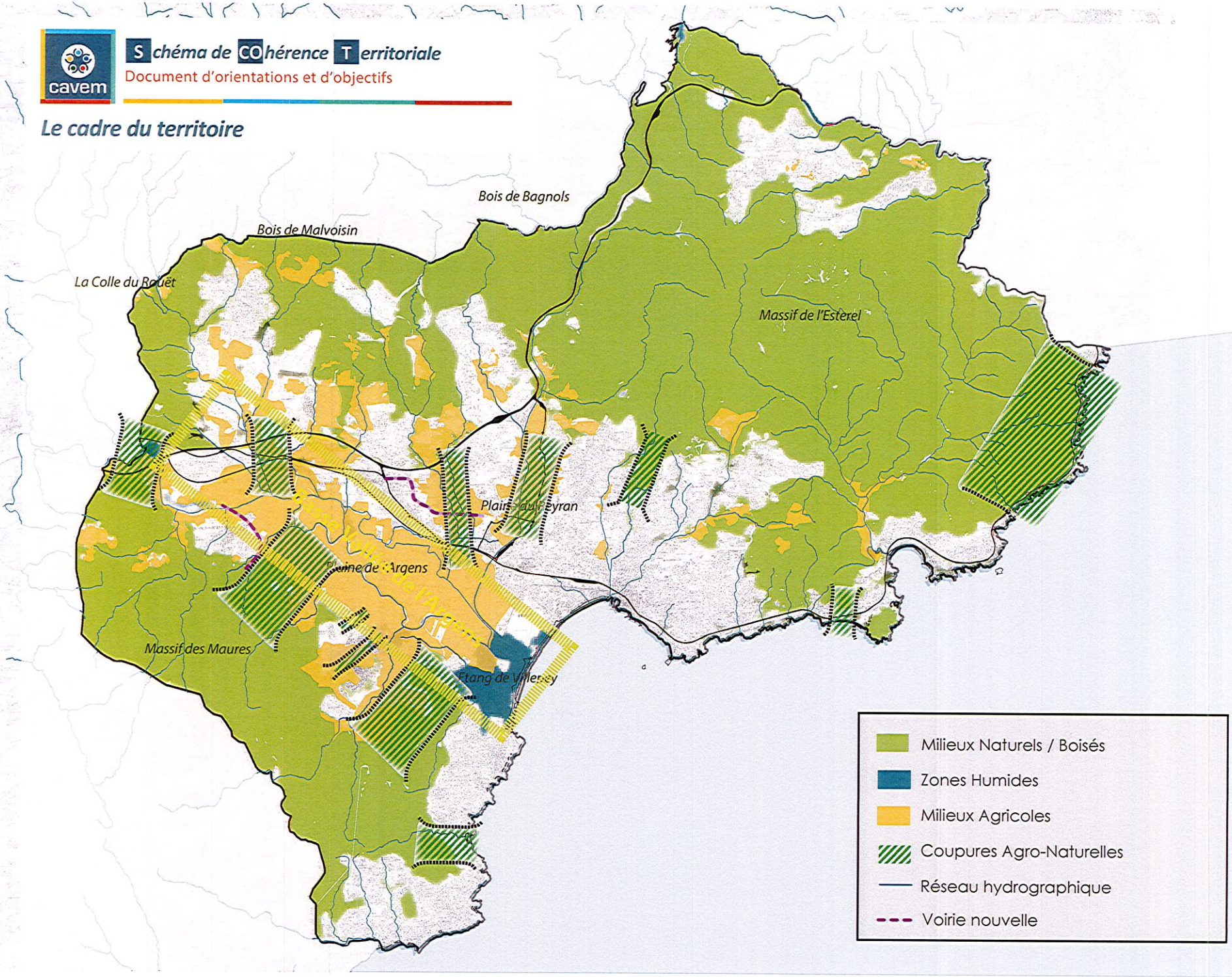
PRÉFECTURE DU VAR
Contrôle de légalité
14 DEC. 2017

cavem

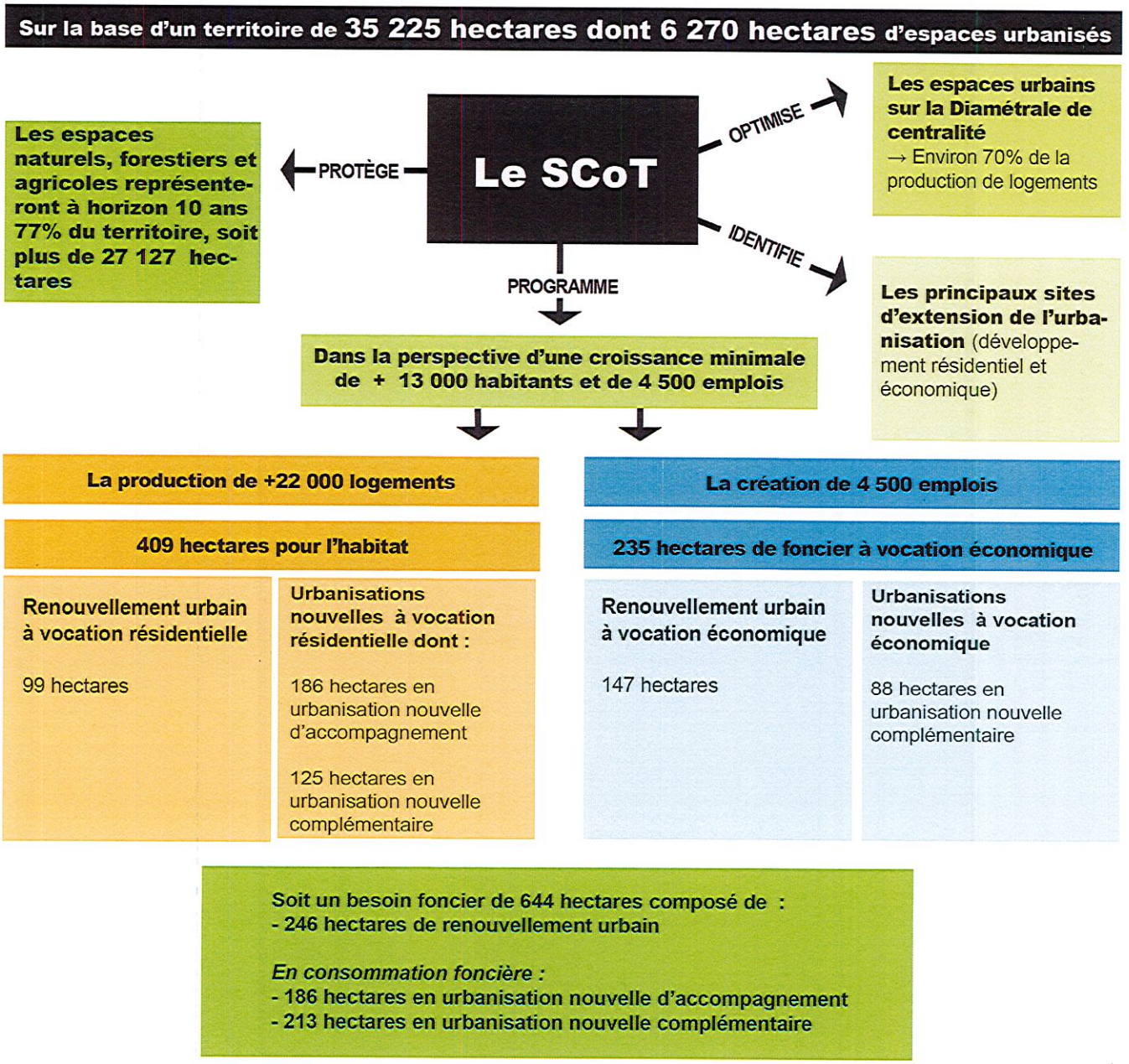
Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Le cadre du territoire



1. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE PROMU PAR LA CAVEM



2. L'ORGANISATION DES ESPACES URBANISÉS ET DES ESPACES À RESTRUCTURER

La CAVEM souhaite maîtriser sa consommation foncière tout en répondant aux besoins de la population.

Afin de contenir la consommation foncière, le SCoT identifie et hiérarchise des sites de développement dans le SCoT suivant 3 catégories d'espaces bien définis :

- Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain,
- Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement,
- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires.

Rappel du PADD

Le renouvellement urbain, une planification complexe nécessaire

Acter les grands périmètres de renouvellement urbain dans chaque document d'urbanisme ; Stocker et maîtriser le foncier renouvelable ; Ré-urbaniser les sites choisis en cohérence avec l'avancée des réseaux de transport

L'urbanisation complémentaire, un processus sous condition

Encadrer très strictement l'extension de l'urbanisation ; Privilégier en priorité l'urbanisation en greffe à proximité des pôles de vie et des équipements existants ; Sélectionner en priorité les sites d'urbanisation complémentaire permettant un projet d'aménagement structurant ; Ancrer chaque ouverture à l'urbanisation significative dans un processus de rationalisation de la consommation des sols.

DÉFINITIONS

- Enveloppe urbaine : Aire délimitant un ensemble de parcelles construites à une date donnée. L'enveloppe urbaine sert de référentiel pour contribuer à l'évaluation de la consommation de l'espace dans les documents d'urbanisme ;

Typologie des espaces urbanisés et à urbaniser

- *Unité Prioritaire de renouvellement urbain : site urbanisé sous optimisé, à recomposer ;*
- *Urbanisation nouvellle d'accompagnement : site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération ;*
- *Urbanisation nouvelle complémentaire : site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle,*

METHODOLOGIE

Pour les urbanisations nouvelles :

- Création d'une enveloppe urbaine à partir d'un buffer de 100 m autour du bati
- identification des secteurs potentiellement urbanisables :
  - dans l'enveloppe urbaine (urbanisation nouvelle d'accompagnement
  - En dehors de l'envelloppe urbaine (urbanisation nouvelle complémentaire)

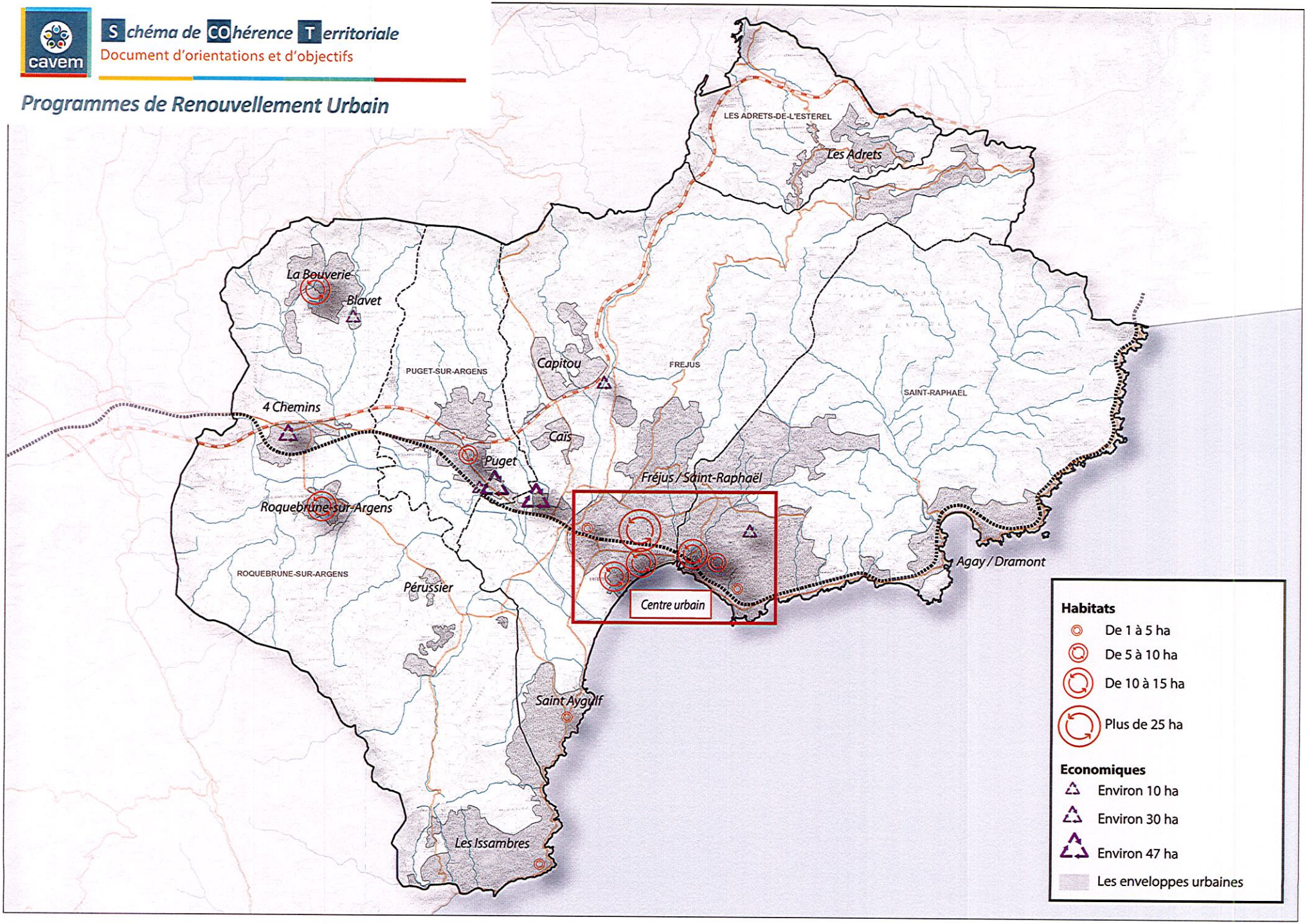


2.1. LES UNITÉS PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

cavem

Schéma de COhérence Territoriale
Document d'orientations et d'objectifs

Programmes de Renouvellement Urbain



Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain correspondent à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière et :

- Devront faire l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les plus significatives d'entre elles,
- Concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques,
- Sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU,
- Peuvent faire l'objet de mesures spécifiques assurant leur mise en œuvre opérationnelle (intervention foncière, sursis à statuer, périmètres d'études...),
- Développent les conditions favorables pour la réalisation d'équipements publics et de locaux économiques assurant leur mixité urbaine,
- Sont éco-conçues selon les grands principes édictés par le Plan Climat Energie Territorial en vigueur.

Sur Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, le potentiel de mutabilité est plus fin. Les PLU doivent proposer un calibre plus petit en matière de détection d'unités prioritaires de renouvellement urbain.

Sur la CAVEM, sont ainsi répertoriés 246 hectares en renouvellement urbain répartis de la manière suivante : 110 hectares pour Fréjus, 31 hectares pour Saint-Raphaël, 45 hectares pour Puget-sur-Argens et 60 hectares pour Roquebrune-sur-Argens.

Sites de renouvellement urbain habitat/économique (à gauche) et économique (à droite) sur la CAVEM

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	Boulevard de la Mer	Entre 40 et 60
Fréjus	Fréjus Plage	
Fréjus	Les Sables	
Fréjus	Saint-Aygulf	
Fréjus	Avenue de Verdun	
Saint-Raphael	Les Plaines	Entre 20 et 30
Saint Raphael	Jean Moulin	
Saint Raphael	Leclerc Verdun	
Saint Raphael	Pin Bernard	
Puget-sur-Argens	Centre-ville	Entre 3 et 5
	Première couronne	
Roquebrune-sur-Argens	Village	Entre 15 et 20
	Bouverie	

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
Fréjus	La Palud	50 et 60
Fréjus		
Fréjus	Capitou Industrie	
Puget	Puget RDN7	Entre 40 et 50
Puget		
Puget		
Puget	Les meissuges	
Roquebrune	4 Chemins	Entre 40 et 50
Roquebrune		
Roquebrune	Blavet	
S[t] Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	Entre 0 et 10





Exemples de sites prioritaires de renouvellement urbain : Pin Bernard à Saint-Raphael (à gauche) et Fréjus Plage à Fréjus (à droite)

INVENTAIRE

Les Unités de Renouvellement Urbain représentent 246 hectares dont :

- **99 hectares sur les 13 sites habitat-mixité urbaine**
- **147 hectares sur les 7 sites pour les activités économiques**

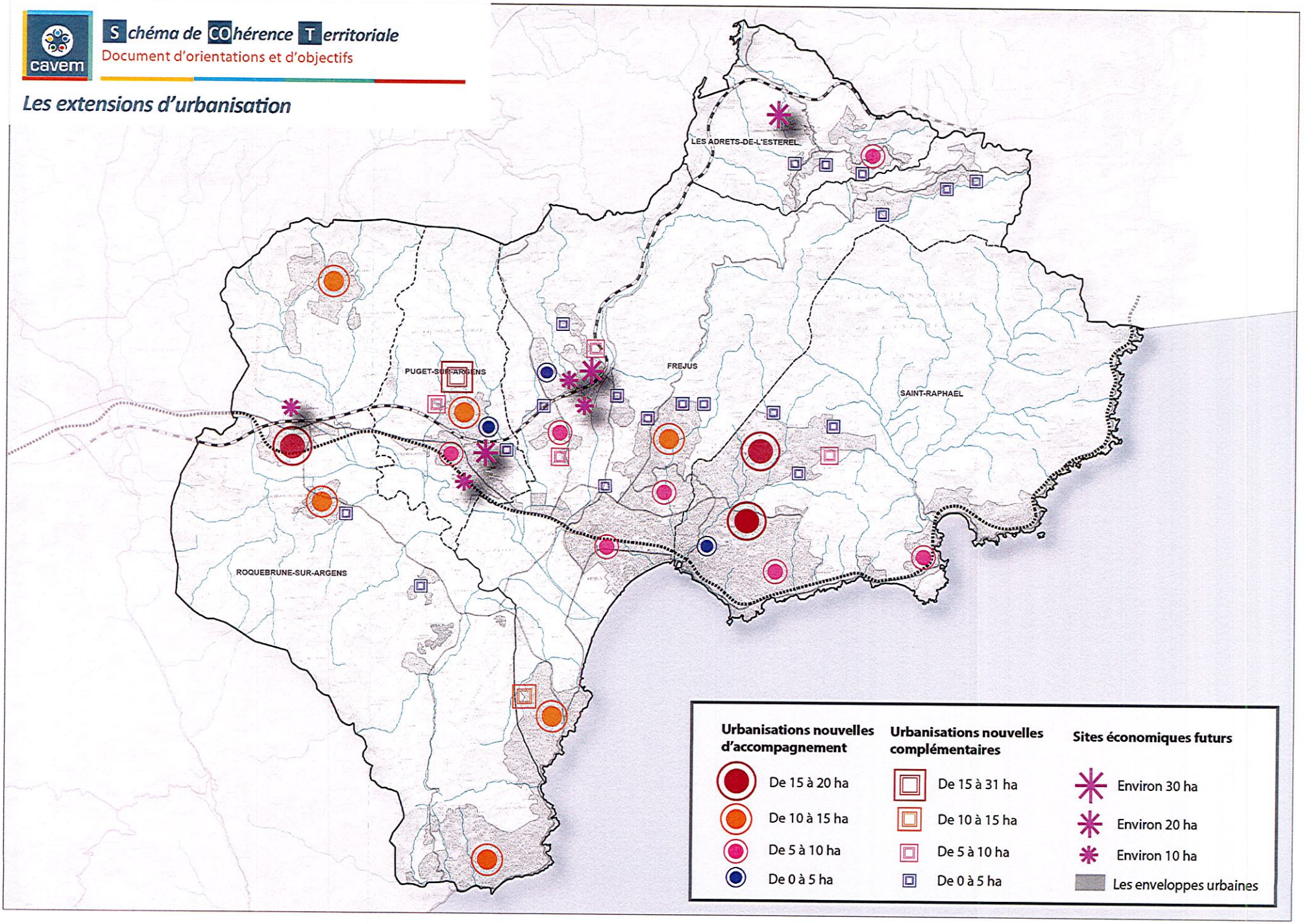
ORIENTATIONS

- **Les opérations de renouvellement urbain devront requérir les conditions nécessaires à leur mise en œuvre (assainissement, eaux pluviales, voiries et réseaux divers, hydrants, espaces verts, stationnement, équipements etc.). Les PLU devront en évaluer les impacts au regard de la population projetée.**

cavem

Schéma de COhérence Territoriale
Document d'orientations et d'objectifs

Les extensions d'urbanisation



Les urbanisations nouvelles concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques.

Ces nouveaux sites :

- Devront faire l'objet d'une OAP (pour information, les OAP sur les futurs sites d'urbanisation sont déjà obligatoires dans le Code de l'Urbanisme),
- concernent tous les périmètres d'urbanisation nouvelle repérés par les PLU et inscrits en tant que tels dans le volet objectifs chiffrés pour la réduction de la consommation de l'espaces du PADD,
- sont conçus à partir de la recherche de greffe à réaliser avec le tissu urbain existant,
- sont phasés dans leur mise en œuvre en fonction des disponibilités des réseaux techniques urbains,
- N'entament pas, voire reconstituent le prolongement de la trame verte et bleue lorsqu'elle est située à proximité,
- Privilégient la mise en place de critères de performance énergétique supérieurs aux normes de la Réglementation Thermique en vigueur
- Freinent les processus d'imperméabilisation des sols et prennent en charge les problématiques de compensation hydraulique.

Deux catégories d'urbanisations nouvelles sont répertoriées dans le SCOT:

- Les urbanisations nouvelles d'accompagnement,
- Les urbanisations nouvelles complémentaires.

Le SCoT identifie une soixantaine de sites d'extension de l'urbanisation à horizon 2035 pour accueillir le développement économique et résidentiel du territoire. Ces sites doivent permettre de répondre aux besoins en logements et activités.

L'inventaire de ces sites, basé sur une identification foncière à compter de 10 000m², a été réalisé à partir d'études de mutabilité communales et de concertation avec les communes. Ce foncier résiduel diffus peut être mobilisé et s'ajouter aux autres périmètres de projet porté par le SCoT.



2.2.1. LES URBANISATIONS NOUVELLES D'ACCOMPAGNEMENT

Les urbanisations nouvelles d'accompagnement de plus d'un hectare correspondent à des sites non encore urbanisés à l'intérieur de l'agglomération qui s'intègrent dans les réseaux de transport en commun ou dans leur projection.



Exemple d'urbanisation nouvelle d'accompagnement aux Casemates (Puget-sur-Argens)

Sur la CAVEM, sont répertoriés 19 sites d'urbanisations nouvelles d'accompagnement sur un total de 186 hectares:

- 5 sites à Saint-Raphaël sur 58 hectares ;
- 6 sites à Fréjus sur 40 hectares ;
- 3 sites à Puget-sur-Argens sur 21 hectares ;
- 4 sites à Roquebrune-sur-Argens sur 58 hectares ;
- 1 site aux Adrets-de-L'Estérel sur 9 hectares.

INVENTAIRE

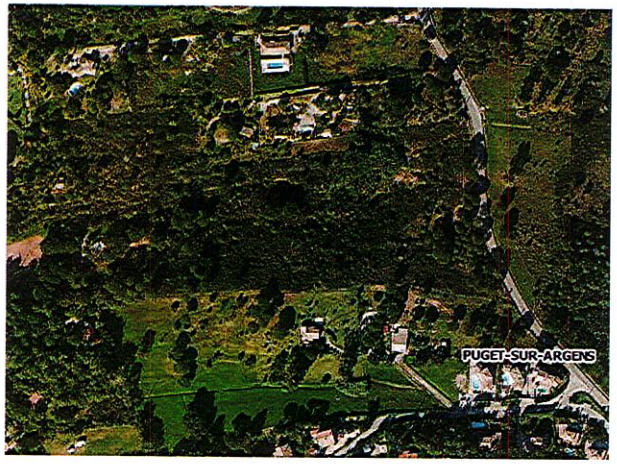
Les Urbanisations nouvelles d'Accompagnement habitat représentent 186 hectares localisés sur 19 sites.

Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Dramont- Agay	Entre 50 et 60
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael- Centre Urbain	
SAINT-RAPHAEL	Boulouris	
SAINT-RAPHAEL	Le Petit Defends	
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael-Valescure	
FREJUS	Fréjus-Centre Urbain	Entre 40 et 50
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Fréjus- Valescure	
FREJUS	Tour de Mare	
FREJUS	Caïs	
FREJUS	Saint-Aygulf	
PUGET-SUR-ARGENS	Puget-Centre Ville	Entre 20 et 30
PUGET-SUR-ARGENS	Les Casemates	
PUGET-SUR-ARGENS	Belles Terres	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Les Combettes	Entre 50 et 60
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Les Issambres	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	La Bouverie	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Roquebrune-Village	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Les Adrets	Entre 0 et 10

2.2.2. LES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES

Les urbanisations nouvelles complémentaires sont des sites non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle.

Concernant les sites économiques, des dispositions foncières particulières assurent les objectifs de vocation économique



INVENTAIRE

Les Urbanisations nouvelles Complémentaires représentent 213 hectares dont :

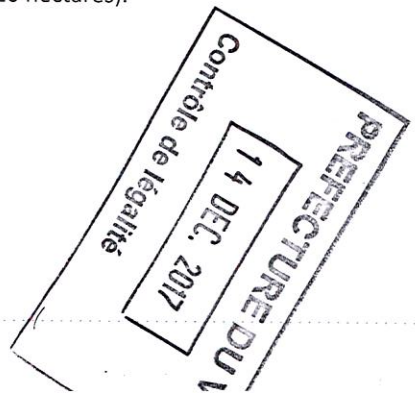
- **125 hectares sur les 28 sites habitat ;**
- **88 hectares sur les 7 sites pour les activités économiques.**

Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Economique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
Roquebrune	La Colombelle	Entre 5 et 10
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30
Puget	L'étang	
Les Adrets	Les Adrets	Entre 10 et 20
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40
Fréjus	Capitou Bonfin	
Fréjus	Cais éco	

Sur la CAVEM, sont répertoriés 35 sites d'urbanisations nouvelles complémentaires sur un total de 213 hectares:

- 4 sites à Saint-Raphaël sur 14 hectares ;
- 19 sites à Fréjus sur 101 hectares (dont trois sites économiques) ;
- 5 sites à Puget-sur-Argens sur 53 hectares (dont deux sites économiques) ;
- 3 sites à Roquebrune-sur-Argens sur 15 hectares (dont un site économique) ;
- 4 sites aux Adrets-de-L'Estérel sur 30 hectares (dont un site économique de 20 hectares).



Sites d'urbanisations nouvelles complémentaires Habitat

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veissieres	Entre 10 et 20
SAINT-RAPHAEL	Les Cous	
SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs	
SAINT-RAPHAEL	Le Barban	
FREJUS	S^{t} Jean de Cannes	Entre 60 et 70
FREJUS	L'Escaillon	
FREJUS	Le Bonfin	
FREJUS	Le Gonfaron	
FREJUS	Echangeur	
FREJUS	Villepey	
FREJUS	Bellevue	
FREJUS	La Baronne	
FREJUS	RN7	
FREJUS	Cais	
FREJUS	Vert Estrel	
FREJUS	Les Bosquets	
FREJUS	Les Darboussières	
FREJUS	Capitou	
FREJUS	Parc résidentiel de L'Estrel	
FREJUS	Le Colombier	
PUGET-SUR-ARGENS	La clairière des Vernedes	Entre 30 et 40
PUGET-SUR-ARGENS	Le Gabre	
PUGET-SUR-ARGENS	La Bastiane	
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	La Valette	Entre 5 et 10
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	Le Pérussier	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Lei Bouturo	Entre 5 et 10
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Les Mendigond	
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Le Planestel	

3. CHOIX MIS EN ŒUVRE POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES FONCTIONS D'HABITAT

Les PLU devront prioritairement travailler sur les unités de renouvellement urbain et les unités nouvelles d'accompagnement. Ils détermineront le contenu et la capacité d'accueil des sites qu'ils auront répertorié.

Les PLU auront recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme, ou lors du constat d'un retard pris dans le processus de renouvellement urbain.

Le SCoT incite les PLU communaux, dans la mesure du possible, à présenter un calendrier d'échéance d'ouverture à l'urbanisation en évoquant précisément les raisons et les conditions préalables.

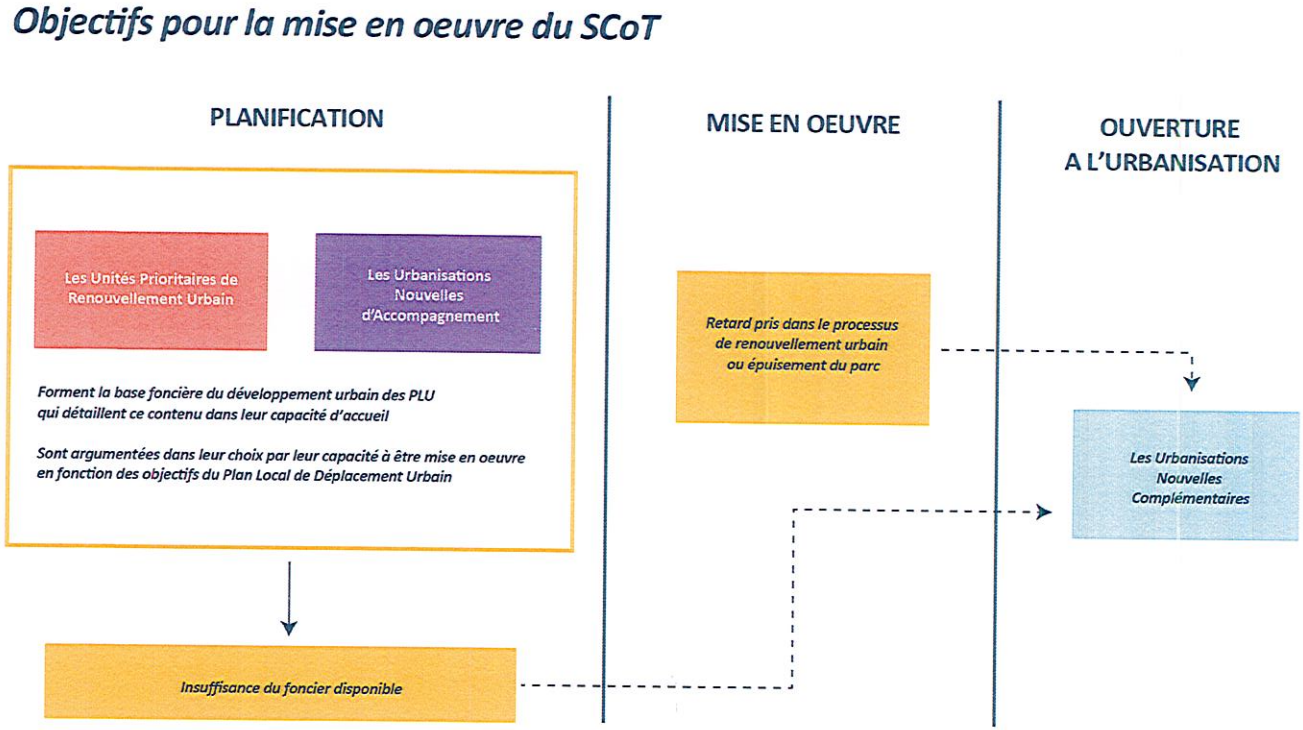


Schéma récapitulatif des choix pour réduire la consommation foncière

Contrôle de légalité
14 DEC. 2017
PRÉFECTURE DU VA

4 CHOIX MIS EN ŒUVRE POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES

Compte-tenu du retard en matière de foncier économique disponible, le territoire de la CAVEM doit s'impliquer dans la production de foncier économique mobilisable à court terme.

ORIENTATIONS

Les urbanisations complémentaires à vocation économique sont réalisables sans condition préalable du processus dit de la loi ALUR imposant le renouvellement urbain préalable et l'épuisement de ses capacités d'accueil avant la mise en œuvre des urbanisations complémentaires.

5. MOBILISATION DU FONCIER SUR LE TERRITOIRE DE LA CAVEM 2015-2035

Entre 2003 et 2013, la consommation foncière de la CAVEM a été de 400 hectares dont 300 hectares d'urbanisation en enveloppe. Dans une perspective d'un accroissement démographique minimal de 13 000 habitants et de 4 500 emplois à l'échéance 2035, le SCoT prévoit un foncier total de 650 hectares sur l'ensemble du territoire pour répondre à ces besoins tout en se positionnant pour contrôler la consommation foncière limitée à 399 hectares soit 22 hectares par an contre 39,5 hectares lors de la dernière décennie.

Pour rappel : consommation foncière sur la CAVEM entre 2003 et 2013

Commune	Urbanisation en enveloppe (en hectares)	Urbanisation zone agricole (en hectare)	Urbanisation zone naturelle (en hectares)	TOTAL/Commune (en hectares)
Les Adrets	10	1	5	16
Fréjus	97	17	10	124
Puget-sur-Argens	46	2	10	58
Roquebrune Sur Argens	76	5	30	111
Saint Raphael	78	_	9	87
Total	307	25	64	396

Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares

Commune	Urbanisation en renouvellement Urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	TOTAL/ besoin foncier par Commune	TOTAL/ consommation foncière par Commune
Les Adrets	0	9	30	39	39
Fréjus	110	40	101	251	141
Puget-sur-Argens	45	21	53	119	74
Roquebrune Sur Argens	60	58	15	133	73
Saint Raphael	31	58	14	103	72
Total	246	186	213	645	399

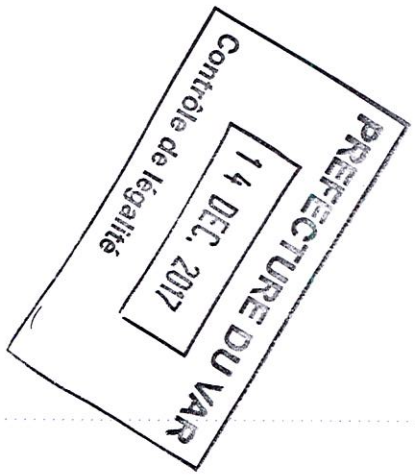
6. FOCUS SUR LE QUARTIER DES SABLES

L'opération de renouvellement urbain des Sables à Fréjus représente le plus grand projet urbain du projet de territoire et le cœur de la stratégie de dynamisation sociale et économique du centre de l'agglomération. Véritable opération de rang national, développée sur une emprise de l'ordre de 50 hectares, elle mobilise une masse de foncier en attente organisé à la fois autour de l'avenue de Lattre de Tassigny, et les emprises ferroviaires de l'unité d'auto-train. A plus de 220 000 m² de surface de plancher, le futur quartier des Sables est appelé à réunir de grandes fonctions urbaines nouvelles autour des nouvelles économies, des grands équipements structurants et des fonctions résidentielles accessibles à tous les habitants de la CAVEM.



PREFECTURE DU VAR
14 DEC. 2017
Contrôle de légalité

3 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE L'HABITAT ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE SA DIVERSITÉ


PRÉFECTURE DU VAR
14 DÉC. 2017
Contrôle de légalité

1. LA VENTILATION DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DU BESOIN DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

Les espaces urbains forment les lieux prioritaires pour accueillir la croissance de la CAVEM pour les vingt prochaines années.

Le SCoT, qui poursuit une politique de l'habitat engagée pour satisfaire les besoins de la population, fixe les objectifs de production de logements par commune d'ici 2035 : 22 000 logements en 20 ans.

Les communes « centre » seront les plus mises à contribution pour accueillir de futurs logements :

- Fréjus : 6 250 habitants supplémentaires d'ici 2035 et 11 125 logements à produire
- Saint-Raphaël : + 4 150 habitants en 20 ans avec 5 125 logements à réaliser.

Ces deux communes représentent près de 75% de la production de logements totaux, en priorité sur des sites de renouvellement urbain.

Roquebrune-sur-Argens accueillera 1 500 habitants supplémentaires avec 3 150 logements à produire.

Moins de 15% de la production totale de logements se fera sur Puget-sur-Argens (2 250 logements à produire pour 900 habitants supplémentaires) et sur les Adrets (350 logements avec un accroissement démographique estimé à 200 habitants).

Cette première description amorce une analyse plus fine de la ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par entité territoriale aux caractéristiques similaires.

Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune

	Ventilation SCoT du Volume de Logements à Produire 2016 - 2035	% de la production de l'habitat	acroissement démographique estimé 2016-2035
Les Ardets de l'Esterel	350	2%	200
Fréjus	11 125	51%	6 250
Puget-sur-Argens	2 250	10%	900
Roquebrune Sur Argens	3 150	14%	1 500
Saint Raphael	5 125	23%	4 150
Total	22000		13 000

Pour les communes qui subissent un retard en nombre de logements locatifs sociaux, le SCoT autorise un rythme supérieur de production de logements afin de remplir leurs obligations légales.

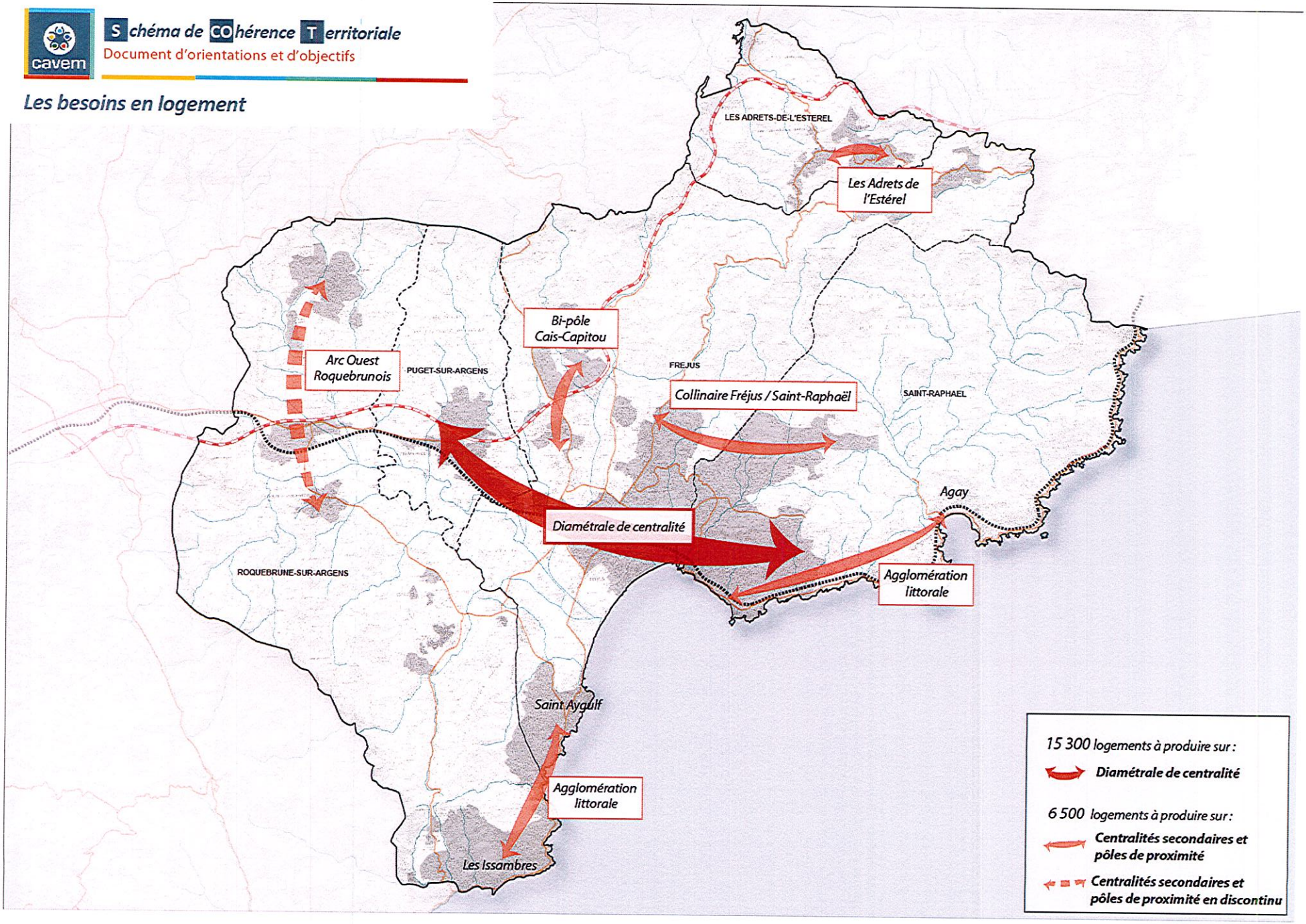
La production globale de logements neufs a intégré un taux de 15% de Résidences Secondaires, correspondant à une poursuite de la tendance à la baisse du poids de cette typologie dans la construction neuve. La prise en compte de ce taux de 15% est une objectivation du poids qu'elles prennent dans l'effort de construction du territoire.

OBJECTIFS

- **Une croissance minimale de13 000 habitants supplémentaires d'ici 2035. En accord avec le PADD qui donne pour objectif que la CAVEM reste un territoire d'accueil de la Côte d'Azur pour les vingt prochaines années, le SCoT permet aux documents d'urbanisme de majorer les objectifs de croissance démographique de façon à ne pas entraver l'effort de redynamisation de l'offre d'habitat ;**
- **Une répartition de la population nouvelle en rapport avec le positionnement de l'habitat ;**
- **+ 22 000 logements à créer sur la CAVEM d'ici 2035.**

2.LA VENTILATION DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET DU BESOIN D'HABITAT PAR ENTITÉ TERRITORIALE

Les besoins en logement



La CAVEM doit être pensée autour d'entités territoriales nouvelles et transcommunales capable de créer des synergies de développement, comme énoncé dans le PADD.

La CAVEM souhaite donc se doter de :

- Un premier axe structurant correspondant à la « Diamétrale de centralité » où 15 000 logements seront réalisés d'ici 2035 :
- Puget Axe Structurant ;
- Fréjus Axe Structurant ;
- Saint-Raphaël Axe Structurant ;
- Plusieurs centralités secondaires et des pôles de proximité qui accueilleront 7 000 logements, répartis sur l'ensemble de ces secteurs :

RAPPEL DU PADD

L'axe d'Agglomération comme cœur de développement

Intensifier les fonctions urbaines le long de l'axe de l'Agglomération ; Finaliser la recomposition des espaces urbains mutables sur les périmètres spécifiques identifiés par le SCoT ; Traiter la coupure de la voie SNCF et du Parc Auto Train pour unifier et rapprocher les quartiers nouveaux

L'affirmation des grandes centralités existantes

Consolider les fonctions d'accueil, d'emplois et de services dans les centralités citées par le SCoT ; Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales .

- Arc Ouest Roquebrunois ;
- Bi-pôle Capitou
- Collinaire de Fréjus - Saint-Raphaël ;
- Agglomération littorale Boulouris-Agay ;
- Agglomération littorale Saint-Aygulf- Les Issambres ;
- Les Adrets de l'Estérel.

Nombre de logements à produire sur la diamétrale de centralité

	%	Nombre de Logement à Produire
Puget	15%	2250
Fréjus Axe structurant (centre-plage-sables)	55%	8250
St Raphaël Axe Structurant (Arène-Centre-Jean Moulin-Les plaines	30%	4500
Total	100 %	15 000

OBJECTIFS

- Environ 15 000 logements sur la Diamétrale de centralité. Cet objectif, auquel les communes devront s'efforcer de répondre, n'a pas de valeur prescriptive mais représente une bonne pratique de la planification. Si les communes ne peuvent produire la totalité des logements sur la Diamétrale de Centralité, elles pourront les reporter sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

Nombre de logements à produire sur les centralités secondaires et les pôles de proximité

	%	Nombre de Logement à Produire
Arc Ouest Roquebrunois	41%	2850
Bi-pôle Caïs Capitou	32%	2250
Collinaire de Fréjus Saint Raphaël	10	700
Agglomeration littorale Boulouris- Agray	4%	275
Agglomération Littorale Saint Aygulf les Issambres	9%	600
Les Adrets de L'Estérel	5%	350
	100%	7000

OBJECTIFS

- Environ 7 000 logements sur les centralités secondaires et les pôles de proximité.

ORIENTATIONS

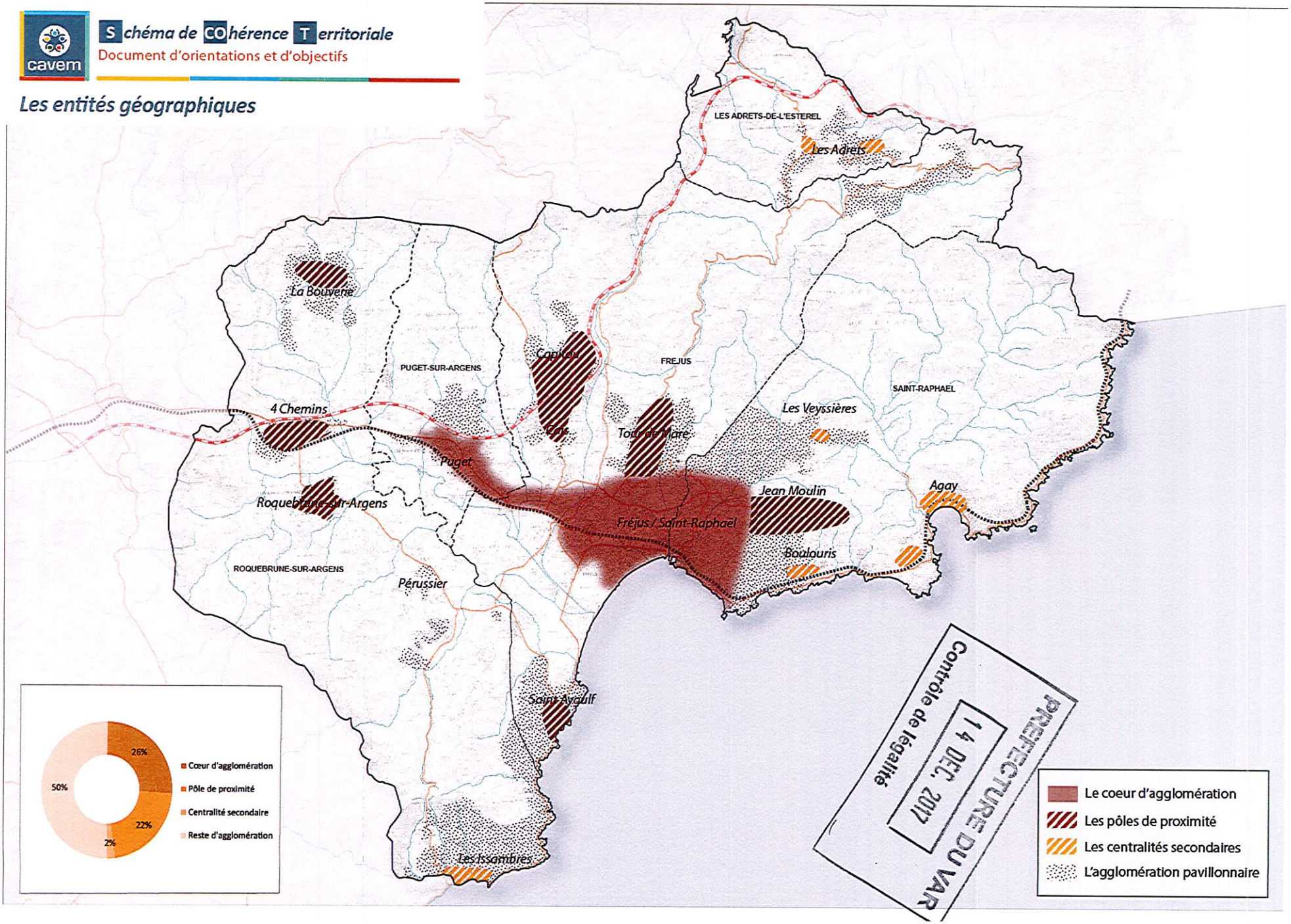
- Recentrer au moins 70% de la croissance du développement urbain attendu dans la Diamétrale de centralité avec un rythme de 750 logements par an ;
- Dynamiser les deux grands pôles de proximité que sont Roquebrune-sur-Argens et Caïs-Capitou.

3. UN TERRITOIRE HIÉRARCHISÉ AUTOUR DE 4 TYPOLOGIES URBAINES

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale
Document d'orientations et d'objectifs

Les entités géographiques



PREFECTURE DU VAR
14 DEC. 2017
Contrôle de légalité

4. LES CONDITIONS DE RÉALISATION DE LA DIVERSITÉ D'HABITAT

De ces analyses précédentes, il en découle alors 4 typologies urbaines identifiées par le SCoT : le Cœur d'Agglomération, le Pôle de proximité, la centralité secondaire et le reste de l'agglomération.

4.1. LE CŒUR D'AGGLOMÉRATION (INTENSITÉ FORTE)

Le Cœur d'Agglomération correspond à une bande dense inscrite au coeur de l'Axe Structurant à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités. Ce secteur se concentre du centre-ville de Puget jusqu'à l'Est du centre-ville de Saint-Raphaël.

Sa superficie est de 1 605 hectares, soit 26% de l'enveloppe urbaine de la CAVEM.



Extrait du Cœur d'Agglomération sur Fréjus et Saint-Raphaël

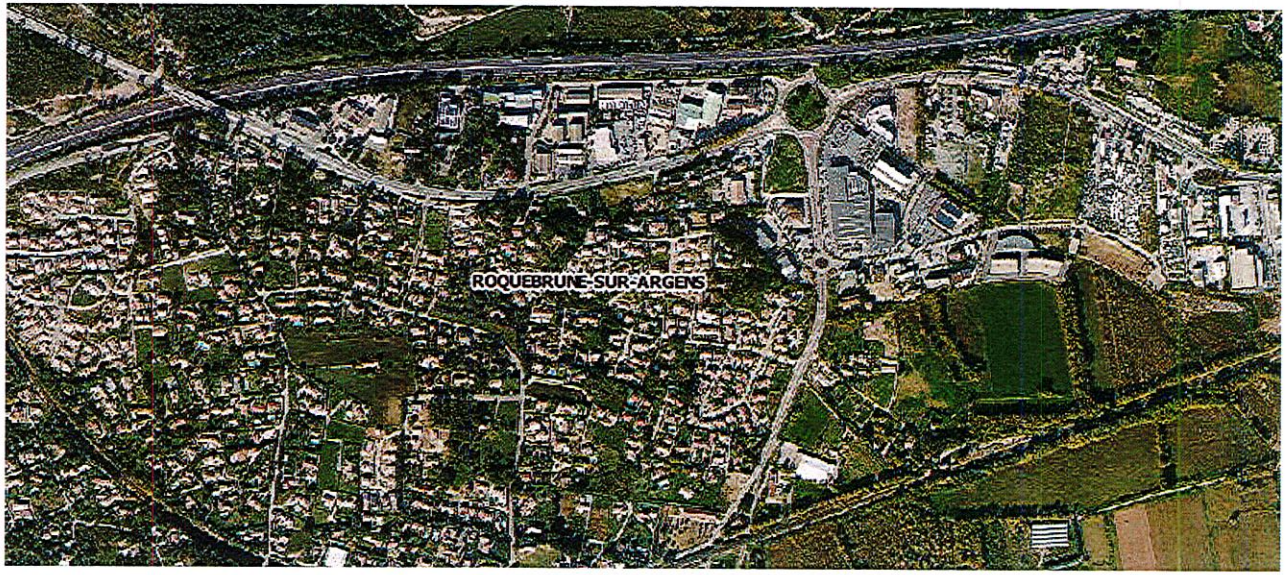
Les conditions de réalisation de la diversité d'habitat sur le Cœur d'Agglomération

Coeur d'agglomération	Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain	Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement	Prescription Particulière
Typologie de Logements	Habitat Collectif prépondérant		
Logement aidés (dont logement social)	Au moins 75% de la production de la mixités sociale du PLH de la CAVEM		
Densité minimale d'Habitat moyenne	8000 m² de Surface de Plancher habitat ou 70 logements/hectare		Densité pôle de Proximité Admise sur le centre ville de Puget
Performance environnementale	Très forte exigence avec une partie des besoins satisfaits par la production locale	14%	
Desserte en transports en commun	Renforcée en terme de cadencement	Desserte à proximité ou se raccordent par les modes doux	
Equipements et services	Présence d'équipement et de services de proximités-intégration à un schéma d'espaces publics et d'espaces verts	Accompagnement par des équipements et des services nouveaux	

4.2. LES PÔLES DE PROXIMITÉ (INTENSITÉ MOYENNE)

Les pôles de proximité forment les centralités secondaires de la CAVEM dotés d'une offre de transport en commun, d'équipements publics et privés à l'usage du quotidien.

La superficie des pôles de proximité est de 1 379 hectares, soit 22% de l'enveloppe urbaine.



Extrait du pôle de proximité Les 4 Chemins sur Roquebrune-sur-Argens

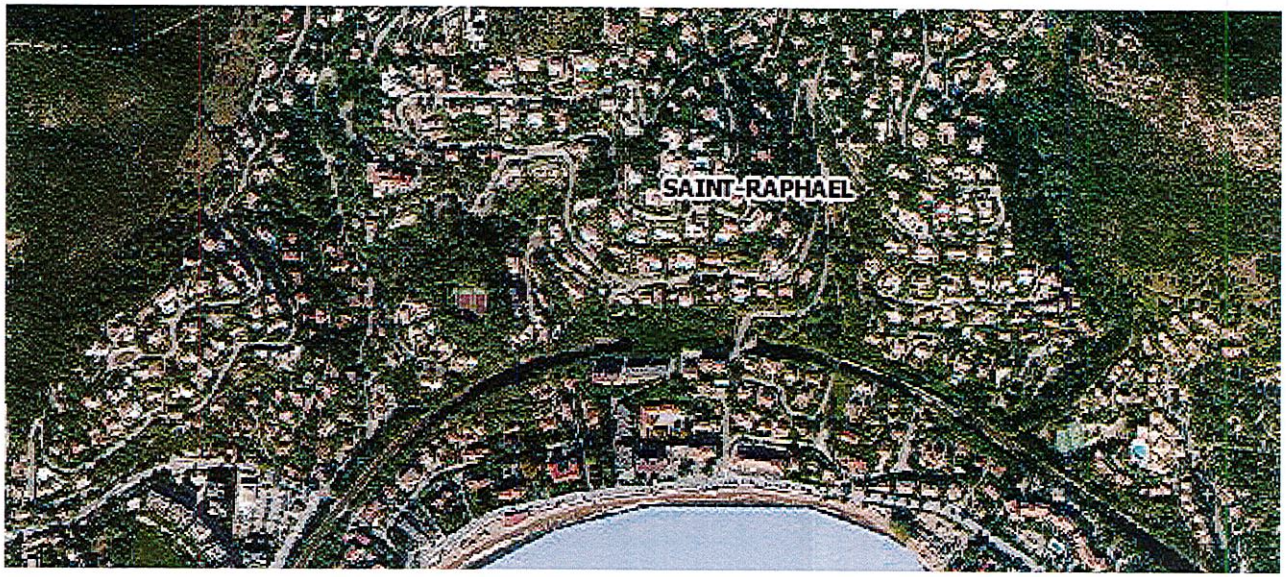
Les conditions de réalisation de la diversité d'habitat sur les pôles de proximité

Pôle de proximité	Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain	Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement	Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires
Typologie de Logements	Habitat Collectif prépondérant		
Logement aidés (dont logement social)	Participent à la réalisation de la diversité sociale de l'habitat notamment à travers le logement social et/ou l'accession sociale à la propriété		
Densité minimale d'Habitat moyenne	4 000 m² de Surface de Plancher d'habitat ou 50 logements/hectare		
Performance environnementale	Forte exigence		
Desserte en transports en commun	Renforcée en terme de cadencement	Desserte à proximité ou se raccordent par les modes doux	
Equipements et services	Présence d'équipement et de services de proximités-intégration à un schéma d'espaces publics et d'espaces verts	Accompagnement par des équipements et des services nouveaux	

4.3. LES CENTRALITÉS SECONDAIRES (INTENSITÉ MODÉRÉE)

Les centralités secondaires correspondent aux tissus urbains péricentraux composés d'habitat groupé ou de constructions collectives.

La superficie totale des centralités secondaires est de 126 hectares, soit 2% de l'enveloppe urbaine de la CAVEM.



Extrait de la centralité secondaire Agay sur Saint-Raphaël

Les conditions de réalisation de la diversité d'habitat sur les centralités secondaires

Centralité secondaire	Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain	Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement	Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires
Typologie de Logements	Les PLU identifient des sites de réalisation de l'habitat intermédiaire (habitat groupé)		
Logement aidés (dont logement social)	Participent à la réalisation de la diversité sociale de l'habitat notamment à travers le logement social et/ou l'accession sociale à la propriété		
Densité minimale d'Habitat moyenne	4 000 m² de Surface de Plancher d'habitat ou 30 logements/hectare		
Performance environnementale	Forte exigence		
Desserte en transports en commun	Desserte à proximité ou se raccordent par les modes doux		
Equipements et services	Présence d'équipements et de services de proximité- intégration à un schéma d'espaces publics et d'espaces verts	sans objectif	

4.4. L'AGGLOMÉRATION PAVILLONNAIRE

L'agglomération pavillonnaire correspond aux espaces polarisés hors des quatre entités préalables.

La superficie de l'agglomération pavillonnaire est de 3 120 hectares, soit 50% de l'enveloppe urbaine.
Ce n'est pas un espace densifiable.



Extrait de l'entité Agglomération pavillonnaire à Valescure sur Saint-Raphaël

ORIENTATIONS :

- Les espaces de la ville-jardin, de la ville villégiature constituent une partie de la trame verte et de la nature en ville. Ils sont généralement peu équipés en réseaux techniques urbains, peu desservis par les transports en commun et éloignés des lieux d'emploi et des fonctions urbaines. Ce sont des espaces patrimoine du paysage urbain de la CAVEM (espace proches du rivage, urbanisation collinaire etc.). A ce titre, les documents d'urbanisme procèdent à leur identification et à leur protection de leur entité paysagère constituée. Ponctuellement, ils accueillent des opérations d'aménagement sur les périmètres les plus vastes.

OBJECTIFS :

- Les documents d'urbanisme identifient et protègent les composantes de l'agglomération pavillonnaires (trame verte, masques végétaux, propriétés remarquables, individus végétaux remarquables ...).

Notamment, les documents d'urbanisme peuvent utiliser les outils de maitrise de la densité (emprise au sol, coefficient de biotope, taux d'espaces verts, Espaces Verts Protégés ...), et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire.

5. LA RÉALISATION DE LA MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale mobilise l'ensemble de la chaîne du logement pour une meilleure diversité de l'habitat pour l'accueil des familles et des jeunes actifs :

- Le logement social est un appui à la réalisation des projets urbains, notamment au sein du cœur d'agglomération. Il est réalisé en fonction de l'offre de transports, la proximité des équipements publics et des services marchands,
- l'accession sociale à la propriété et l'accession à coût maîtrisé entrent en ligne de compte dans la réalisation des objectifs de la mixité sociale.

Le Programme Local de l'Habitat est l'outil de mise en œuvre et d'évaluation de la mixité sociale de la CAVEM.

- les communes évaluent leur document d'urbanisme au regard de la production de logements et des objectifs du PLH et procèdent, le cas échéant, à l'évolution de leur document d'urbanisme, pour ajuster les disponibilités foncières et le droit des sols,
- par commune, le PLH décline des objectifs programmatiques,
- la programmation du PLH est mise en œuvre par les PLU dans les délais fixés par la réglementation en vigueur et selon les modalités décrites par l'article L131-6 du Code de l'Urbanisme ou équivalent.

RAPPEL DU PADD

Un territoire solidaire et riche en diversité d'habiter

S'engager dans le rattrapage du retard en matière de logements locatifs sociaux ; Veiller à une répartition équilibrée du logement social sur l'ensemble du territoire ; Réamorcer de la mixité urbaine et sociale dans les espaces urbains devenus trop monofonctionnels ; Couvrir tous les segments de la chaîne du logement ; Mettre en œuvre les sites d'accueil des gens du voyage

Une offre d'habitat adaptée et accessible

Adapter le parc existant au vieillissement de la population faciliter l'habitat partagé ; Reconditionner le parc de résidences secondaires ; Accompagner le desserrement des ménages

Une mixité des usages pour une cohérence territoriale plus pertinente

Mettre en œuvre des projets d'ensemble permettant la mixité fonctionnelle ; Modérer et mieux répartir le poids des résidences secondaires dans les opérations nouvelles

La réhabilitation réussie des quartiers populaires

Résidentialiser les quartiers d'habitat vieillissant ; Conventionner le parc d'habitat privé (en particulier dans les grandes copropriétés en difficulté)

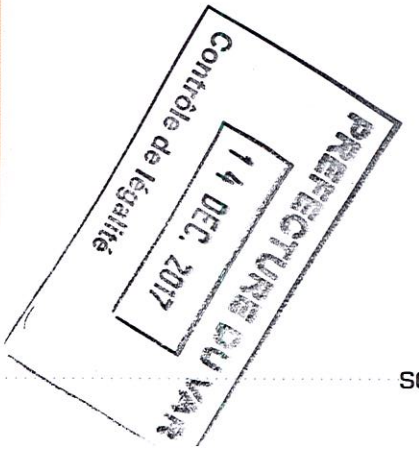
ORIENTATIONS

- conformément au PADD du SCoT, le PLH CAVEM et les documents d'urbanisme recherchent un meilleur équilibre de mixité sociale et s'assurent de la diversité sociale de l'habitat en adéquation avec la réglementation nationale en vigueur.

- dans la poursuite du comblement de son déficit de logements sociaux, entamé depuis le second PLH adopté le 1er juillet 2011, la CAVEM, dans le cadre du SCoT promeut fortement la production de logements sociaux avec un objectif d'une production globale de logements locatifs sociaux visant la moitié de la production totale de logements de la CAVEM jusqu'à l'échéance 2025, en particulier sur les communes concernées par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

- après la période de rattrapage 2015-2025, le PLH veille au maintien de la diversité sociale dans la chaîne du logement des 5 Communes de la CAVEM et accentue son action sur l'accompagnement social des populations les plus fragiles.

L'accession sociale à la propriété et l'accession à coût maîtrisé font l'objet d'objectifs particuliers dans le PLH.



6. L'ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La CAVEM s'est positionnée comme un territoire à forte compétence pour l'accompagnement des populations les plus âgées tant en termes de qualité d'accueil que de soins (notion de «silver économy»). L'offre de logements pour personne âgée doit être améliorée (79 places pour 1000 habitants en 2014).

Le vieillissement démographique attendu à l'horizon 2035 nécessite d'anticiper l'habitat à de nouvelles exigences et de programmer dès aujourd'hui les besoins recensés en matière d'équipements nouveaux :

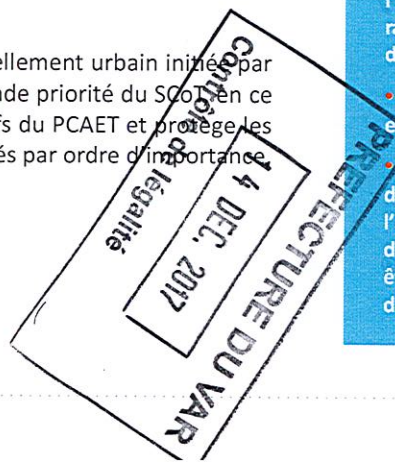
- le parc d'habitat existant et nouveau prend en compte les problématiques du vieillissement, du handicap et de la dépendance,
- l'action publique facilite le maintien à domicile et l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville (services publics et marchands, espaces publics, réseau de transport).

ORIENTATIONS

- **Les notions de vieillissement, de handicap et de dépendance seront abordées dans les documents d'urbanisme notamment lors de la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **Les documents d'urbanisme ne doivent pas contraindre les adaptations du bâti nécessaires au maintien à domicile et à l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville. Les logements adaptés au vieillissement font l'objet d'une traçabilité et d'un inventaire garantissant leur pérennité.**
- **Les communes réalisent les objectifs du Schéma Départemental d'Autonomie et dimensionnent au sein de leur document d'urbanisme les réservations foncières nécessaires pour l'aménagement, l'extension ou la réalisation des structures médicalisées destinées à l'accompagnement de la dépendance et du handicap (EPHAD, établissements sanitaires spécifiques....)**

7. LA POLITIQUE D'AMÉLIORATION ET DE RÉHABILITATION DU PARC D'HABITAT EXISTANT

L'amélioration du parc d'habitat existant est le corolaire indispensable à la politique de renouvellement urbain initiée par les communes de la CAVEM, la réhabilitation énergétique du parc d'habitat existant est la seconde priorité du SCoT en ce qu'elle met en œuvre le projet économique de la CAVEM, concoure à la réalisation des objectifs du PCAET et protège les ménages les plus modestes face à la précarité énergétique. Le SCoT propose plusieurs outils, cités par ordre d'importance, pour réussir cette amélioration :



ORIENTATIONS

- **Le PLH définira les actions à mettre en œuvre en matière d'acquisitions publiques au sein des parcs privés les plus dégradés ;**
- **Dans les centres anciens notamment, les PLU diagnostiquent les entités logement insalubre ou indigne et peuvent utiliser des emplacements réservés logements ponctuels pour réhabiliter ou reconstruire un bâti dégradé ;**
- **Le SCoT permet également d'agir contre la vacance immobilière organisée (notamment celle orientée en direction de l'hébergement touristique ponctuel) en permettant l'instauration des servitudes adéquates pour la remise sur le marché des biens en attente ;**
- **Les PLU devront inciter à la réhabilitation du parc existant en lien avec les objectifs du PCEAT et du SRCAE ;**
- **Afin de permettre la résidentialisation de certains quartiers d'habitat, des OAP précisant ce processus (notamment par l'intervention sur l'espace public en particulier sur le thème des modes doux, espaces verts, transports publics,) pourront être définies sur certains secteurs identifiés dans le PADD des PLU.**

8. RENFORCER, COMPLÉTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE TRÈS SOCIALE, EN LOGEMENT ACCOMPAGNÉ ET EN HABITAT ADAPTÉ POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DES PERSONNES DÉFAVORISÉES, NÉCESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL RENFORCÉ, OU AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Il s'agira de renforcer l'offre en hébergement, ainsi que de développer une offre complémentaire de type logement accompagné (pensions de familles, résidences sociales, FJT...) avec un objectif de mixité (intergénérationnelle, sociale, possibilités d'accueil des saisonniers...), adaptée aux personnes seules, mais également aux familles monoparentales.

Enfin, il s'agira de répondre aux besoins des gens du voyage, aussi bien en termes d'accueil que d'habitat



ORIENTATIONS

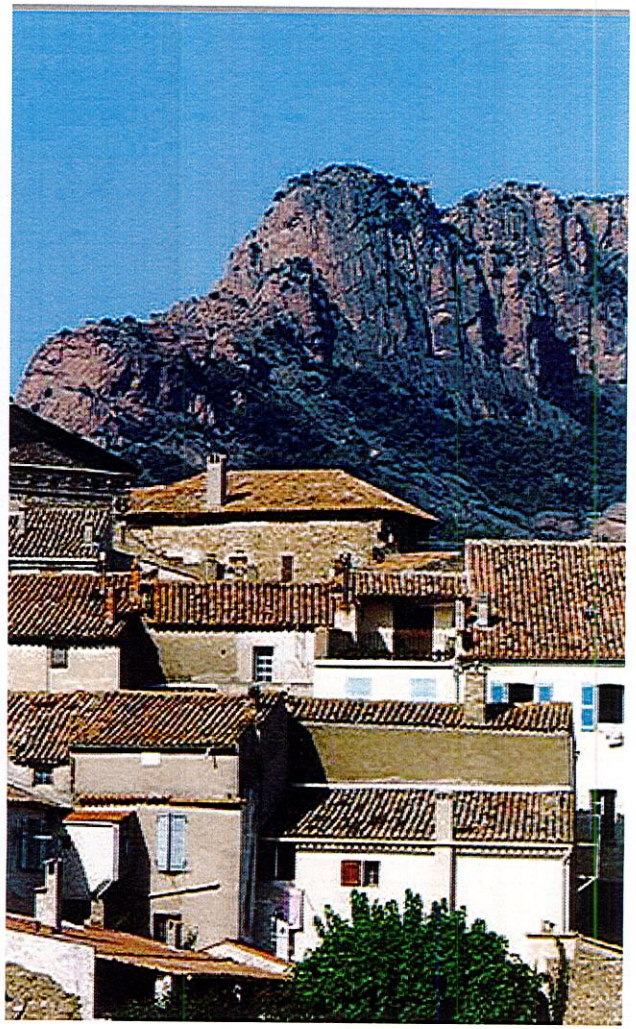
Le SCoT prescrit :

- Les PLU permettent l'amélioration de l'habitat existant dans les Parcs Résidentiels de Loisir, sans susciter ou favoriser les changements de destination, de façon à améliorer la protection des constructions face aux risques naturels (inondation, incendie ...) et l'isolation thermique et la performance énergétique ... ;

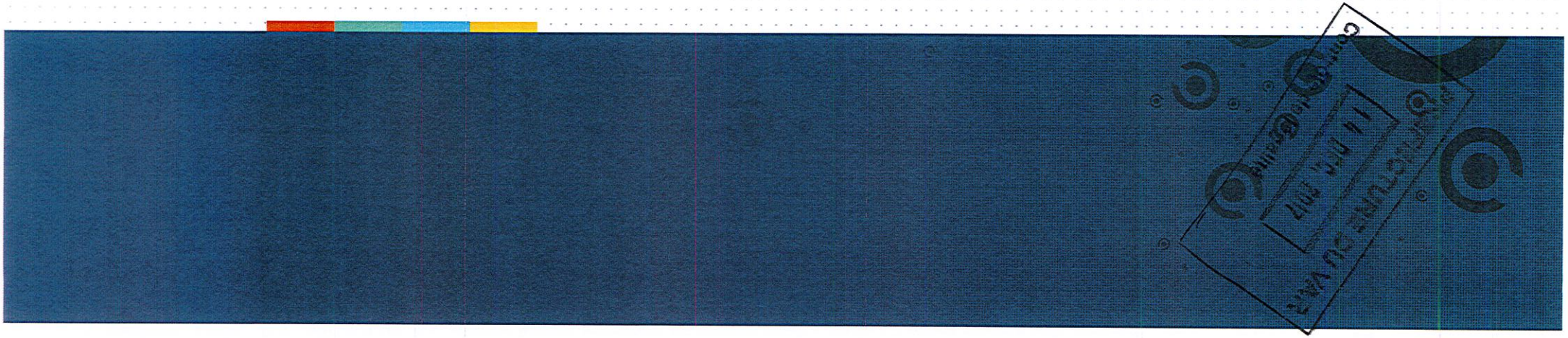
- Les quartiers de cabanisation font l'objet de mesures spécifiques pour stopper le processus de sédentarisation et peuvent faire l'objet de projets de relocalisation comme évoqués dans le PLH ;

- La CAVEM réalisera une seconde aire d'accueil des gens du voyage sur l'ouest de son territoire et fera évoluer son offre en fonction des besoins et des prochaines orientations du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage.

Une localisation le long de la RD7n à l'Ouest du territoire de Roquebrune est à envisager, son implantation définitive devant répondre à une bonne insertion dans le réseau de transport en commun



4 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, COMMERCIAL, ARTISANAL ET TOURISTIQUE



1. LES PRÉREQUIS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ISSUS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU SCOT

Un des objectifs clés de la CAVEM est de redonner une dynamique de développement économique au territoire. Le PADD retranscrit cet objectif à travers quatre prérequis :

1. Améliorer rapidement les conditions d'accessibilité du territoire en :
   - réalisant la voie de délestage de la RDN7 entre Puget et le franchissement du Reyran,
   - développant les sites intermodaux inscrits au Plan de Déplacement Urbain,
   - anticipant la création de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LN PCA),

2. Régénérer l'offre en foncier et immobilier économique,

3. Produire rapidement du foncier économique opérationnel et exploitable,

4. Miser sur l'excellence dans la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Air Energie Territorial de la CAVEM.

RAPPEL DU PADD

Quantification des besoins d'emplois pour l'échéance 2015-2035

- 120 000 habitants en 2015
- 44 500 actifs soit un taux d'activités de 37%
- 37 600 actifs ayant un emploi soit un taux de population active occupée de 84%
- 37 500 emplois présents sur la CAVEM (29 000 salariés et 8500 travailleurs indépendants)

Les perspectives choisies par le PADD

- 1/ renforcer le taux d'emploi en se rapprochant des performances nationales
- 2/ ajuster le volume d'emplois à la croissance démographique - 1 emploi pour 3 habitants supplémentaires
- **Créer 4 500 emplois en 20 ans avec une répartition 2/3 salariés et 1/3 indépendant.**

Les ambitions du PADD

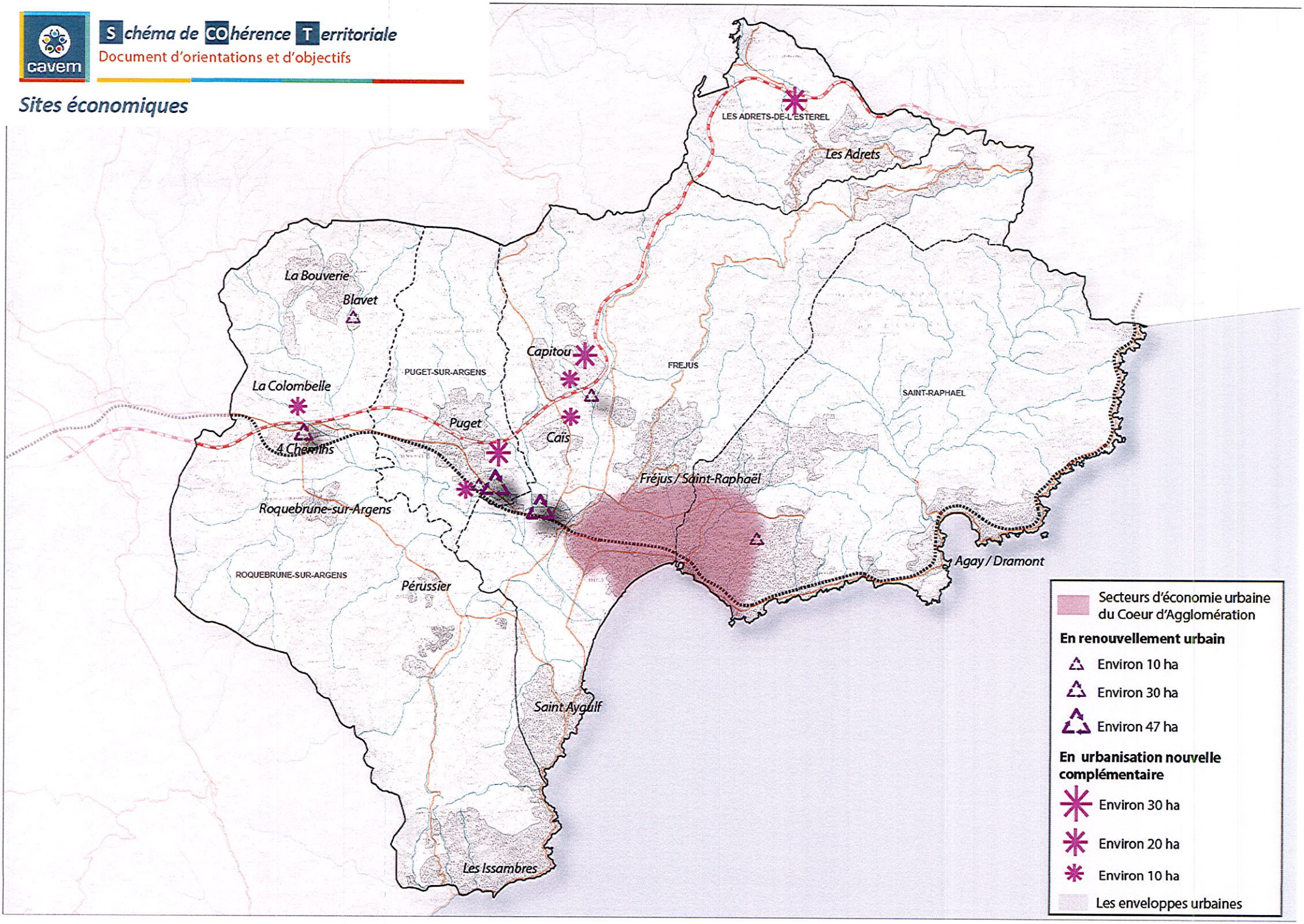
- Retrouver de la marge foncière pour l'économie productive
- Devenir un territoire visible et attractif dans les stratégies d'implantation économique
- Hisser l'attractivité de toutes les zones économiques
- Proposer de l'emploi de proximité
- Diversifier et diffuser les nouvelles économies dans tous les tissus de l'agglomération
- Une offre à répartir équitablement sur le territoire

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Sites économiques



2. RETROUVER UNE ÉCONOMIE URBAINE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ ET DE L'ANIMATION DU COEUR D'AGGLOMÉRATION

Le retour de l'emploi dans le Cœur d'Agglomération est un fondement du projet de territoire. Il est une condition forte de la cohérence territoriale pour plusieurs raisons :

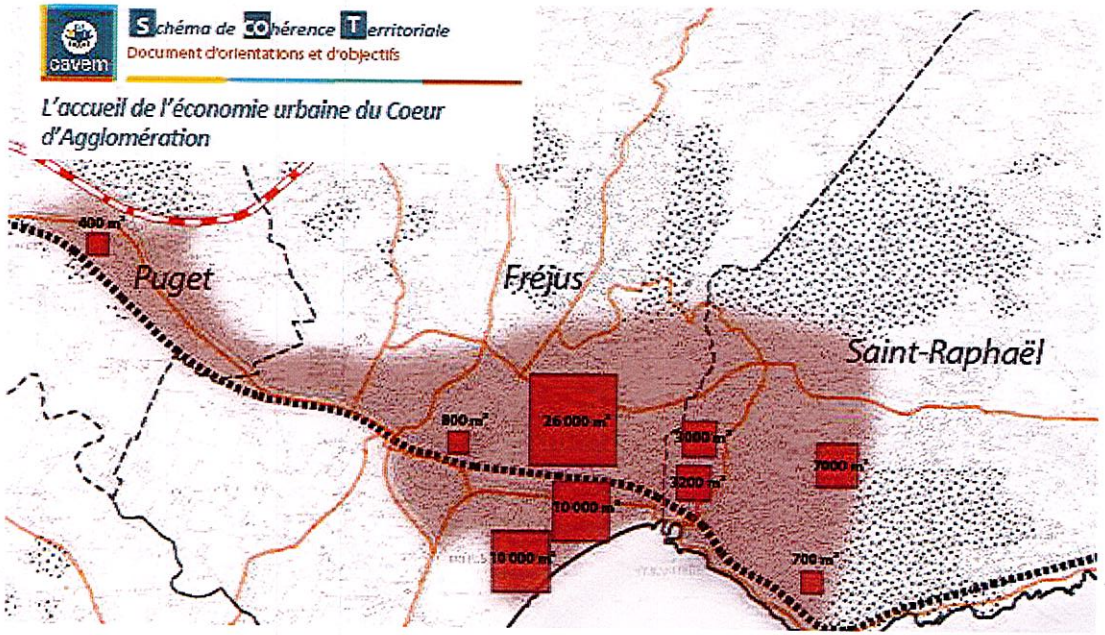
- il y assure la conservation des équilibres entre habiter et travailler,
- il valorise le réseau de transport en commun et réduit les besoins de déplacement,
- il recentre l'aire de chalandise sur les centres- villes de Fréjus et de Saint-Raphaël et vient soutenir l'appareil commercial existant (notamment le petit commerce),

Pour parvenir à réaliser 2 000 emplois en 20 ans dans le Cœur d'Agglomération, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les dispositions adéquates et suffisantes pour l'accueil des fonctions d'économie urbaine au sein des principaux projets de renouvellement urbain et des besoins en stationnement liés à la mixité de ces fonctions ;

Les secteurs prioritaires pour l'accueil de l'économie urbaine sont ceux choisis pour leur meilleur taux de mixité urbaine. Ils se situent sur Fréjus et Saint-Raphaël (Boulevard de la Mer / Fréjus Plage / les Sables / Jean Moulin).

ORIENTATIONS

- **Les PLU doivent utiliser toute la palette des outils disponibles pour témoigner de la mise en œuvre de l'objectif de plus de 60 000 m² de SDP économie urbaine (soit au moins 10% du potentiel de renouvellement urbain). Ils peuvent définir :**
- **des macro-lots tertiaires dédiés à l'hébergement touristique, les équipements d'accueil du tourisme d'affaire, les bureaux, etc.,**
- **des servitudes d'implantation commerciale et d'interdiction de changement de destination.**



Les secteurs de l'économie urbaine en renouvellement urbain sur le Cœur d'Agglomération

Caractéristiques des sites d'économie urbaine en renouvellement urbain du Cœur d'Agglomération

Commune	Secteurs	% de la production de l'habitat	Surface de plancher économie	Emplois tertiaires attendus (1 emploi pour 25m² de Surface Nette)
Fréjus	Boulevard de la Mer	Entre 40 et 60 ha	46 100	Environ 2 100 emplois attendus
Fréjus	Fréjus Plage			
Fréjus	Les Sables			
Fréjus	Avenue de Verdun			
Saint Raphael	Les Plaines	Entre 20 et 30 ha	13 800	
Saint Raphael	Jean Moulin			
Saint Raphael	Leclerc Verdun			
Saint Raphael	Pin Bernard			
Puget-sur-Argens	Centre-ville	< 500m²	400	

OBJECTIFS

- **Réaliser 2 000 emplois d'ici 2035 dont 1 800 emplois sur les secteurs prioritaires ;**
- **Créer 60 000m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035, soit 10% du potentiel de renouvellement urbain total estimé.**

3. PROMOUVOIR UNE UTILISATION RATIONNELLE DE L'ESPACE DANS LES SITES ÉCONOMIQUES

3.1. LES UNITÉS PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT ÉCONOMIQUES EXISTANTS

Les 7 sites de Renouvellement Urbain économiques existants de la CAVEM sont prioritaires pour accueillir de nouvelles activités économiques et conforter celles existantes.

Le SCoT identifie :

- 2 secteurs sur Fréjus : La Palud et Capitou Sud,
- 2 secteurs à Puget-sur-Argens : Puget RDN7 et Les Meissugues
- 2 secteurs à Roquebrune-sur-Argens : 4 Chemins et Raphèle
- Le secteur les Genêts-Jean Moulin sur Saint-Raphaël.

OBJECTIFS

- **Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain.**
- **Réaliser au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain à l'échéance de la première évaluation du SCoT - 2024**

ORIENTATIONS

- **Les PLU recherchent les opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM et énoncent au sein du volet Modération de la consommation de l'espace de leur PADD les conditions de leur optimisation ;**
- **La capacité de densification des zones économiques actuelles est étudiée par les documents d'urbanisme communaux. Elle doit être évaluée en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains, ses capacités de stationnement et son intégration au réseau de transport collectif du territoire ;**
- **Les zones d'activités significatives font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager de requalification, et intégrant la problématique de la mutualisation du stationnement permettant de régénérer l'offre foncière ainsi que des schémas de circulation ;**
- **La requalification de l'axe de la RDn7 est conditionnée à la réalisation préalable de la voie de délestage – horizon de mise en oeuvre envisagé après 2025 ;**
- **La requalification du secteur des 4 Chemins est retenue comme prioritaire et doit faire l'objet d'un schéma urbain de référence définissant les actions en renouvellement urbain pour période 2016-2025.**

Caractéristiques des sites de renouvellement urbain économiques

Commune	SECTEUR	Superfie (hectares)
Fréjus	La Palud	Entre 50 et 60
Fréjus		
Fréjus	Capitou Sud	
Puget	Puget RDN7	Entre 40 et 50
Puget		
Puget		
Puget	Les Meissuges	
Roquebrune	4 Chemins	Entre 40 et 50
Roquebrune		
Roquebrune	Raphèle	
Saint-Raphael	Les Genëts-Jean Moulin	Entre 0 et 10

3.2. LES UNITÉS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES À VOCATION ÉCONOMIQUE À L'EXCLUSION DU COMMERCE

La CAVEM identifie 7 unités Nouvelles Complémentaires à vocation économique.

Les secteurs Colombelle, Jas Neuf, l'Etang, les Adrets, Capitou Nord, Capitou Bonfin et Caïs Eco, accueilleront des activités productives (non commerciales) et/ou tertiaires et seront développés en extension des secteurs urbains existants de l'agglomération de la CAVEM.

Roquebrune-sur-Argens : Opération engagée depuis bien des années, la poursuite de la mise en oeuvre de «La Colombelle» est placée sous réserve de la prise en compte de la problématique du passage de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, d'une intégration paysagère renforcée notamment en façade de l'autoroute A8, et de la réalisation d'ouvrages de rétention hydraulique mettant en sécurité le secteur des 4 Chemins et la prise en compte du risque incendie et du passage de pipeline.

La CAVEM considère comme consubstantielle la mise en sécurité nécessaire des Garillans et l'aménagement de la Colombelle afin de mettre en œuvre des parades de protection face aux risques hydrauliques.

La mise en œuvre de la Colombelle doit préalablement s'inscrire dans un projet de réaménagement d'ensemble des sites économiques Roquebrunois des 4 Chemins et des Garillans afin de rationaliser la consommation de l'espace, réorganiser les déplacements, requalifier la façade urbaine de l'A8 et l'ensemble de cette entrée de ville.

L'unité de site de la Colombelle et son rattachement naturel à l'espace économique des 4 Chemins assure sa compatibilité de continuité de l'urbanisation au-delà de l'autoroute A8 avec le franchissement routier comme lien de continuité.

L'opération d'aménagement sera initiée en étroite collaboration avec l'observatoire foncier monté par l'opérateur en charge de la LNPCA

Puget-sur-Argens : Opération du « Jas Neuf » en lien avec le projet d'aménagement de la Voie de contournement Fréjus-Puget et l'opération de l'Etang.

Les Adrets de l'Estérel : Site du Plan Grimon, opération d'ensemble à l'étude avec une vocation environnementale et paysagère appuyée, mais des contraintes PPRIF fortes qui impactent le site. Le projet devra également prendre en compte le fuseau de la LN PCA et la proximité au site classé de l'Estérel.

Fréjus : Opérations de « Capitou Nord », « Capitou Bonfin » et de « Caïs Eco » sur le foncier disponible sur les secteurs du Capitou Nord et de Caïs.

OBJECTIFS

- **Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires**

ORIENTATIONS

- **le SCoT prévoit la mise en oeuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe. Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement**

- **les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités**

- **leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare**

- **la présence de commerce ne peut y être que localisé sur zone et limité aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration, ...**

Unités nouvelles complémentaires à vocation économique

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)	Vocation
Roquebrune	La Colombelle	Entre 5 et 10	Préférentiellement productif
Puget	Jas Neuf	Entre 20 et 30	Productif et tertiaire
Puget	L'Etang		
Les Adrets	Plan Grimon	Entre 10 et 20	Préférentiellement productif
Fréjus	Capitou Nord	Entre 30 et 40	Productif et tertiaire
Fréjus	Capitou Bonfin		
Fréjus	Cais Eco		

Contrôle de légalité
14 DEC. 2017
PRÉFECTURE DU VAR

4. (RE)CRÉER DES CONDITIONS D'ACCUEIL FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'attractivité économique est aujourd'hui liée aux conditions d'accueil et à l'image perçue des sites d'activités que propose un territoire. Le SCoT de la CAVEM définit des principes favorables à leur création ou requalification fonctionnelle, architecturale et paysagère que sont :

- l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ;
- la certification ISO des parcs d'activités de la CAVEM
- la promotion de l'économie circulaire entre chaque parc d'activités
- la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques en déclinant les actions du PCEAT de la CAVEM et en devenant des secteurs à haute performance énergétique ;
- la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ;
- la réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des éco-mobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ;
- la réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy ;
- les solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;
- la mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ;
- les actions proposées pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage);
- Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ;
- Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés.

5. PROPOSER UNE OFFRE ÉCONOMIQUE NOUVELLE

5.1. LA SPÉCIALISATION DES NOUVEAUX PARCS D'ACTIVITÉS

L'économie de la CAVEM est une économie qui repose sur le Tourisme, le BTP et sur une économie présentielle dont la Silver-Economy. La faiblesse du tissu économique de l'agglomération est donc un handicap connu et objet des politiques économiques engagées depuis le début des années 2000.

Les orientations générales portent donc sur la poursuite de la création de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie.

5.2. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Un développement d'activités offrant du potentiel et des possibilités de développement aux activités et entreprises innovantes du territoire, notamment dans le domaine de l'industrie; du médical et des hautes technologies.

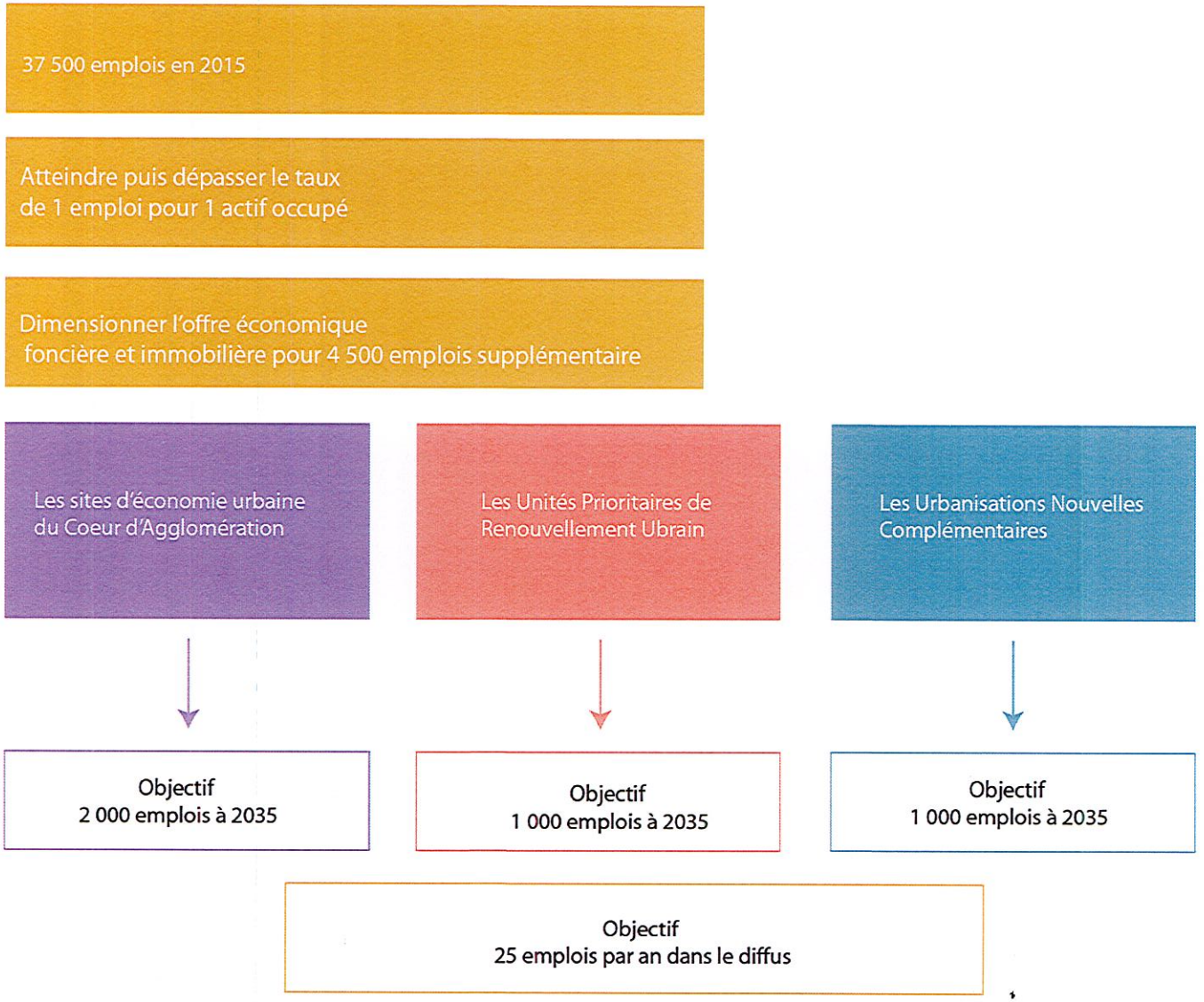
Un développement d'activités ouvert sur les nouveaux métiers (Filières de Cablo-opérateurs et du Numérique) appuyé par des professionnels de la formation et du secteur (Réseau DUCRETET, SONEMA, ...)

La création d'outils sur le territoire, tel que le Centre de Ressources Gallieni, dédiés à l'appui aux entreprises, incubateur pour Start-up, espace de co-working et de réflexion, mais aussi de formation, la promotion du e-tourisme, le développement de l'audiovisuelle. Cet équipement doit permettre de conforter et de développer des filières porteuses pour le territoire, comme le tourisme (nouveaux métiers du tourisme, e-tourisme notamment) et l'audiovisuel, tout en développant les synergies entre elles. Ces actions sont menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et Industries Culturelles.

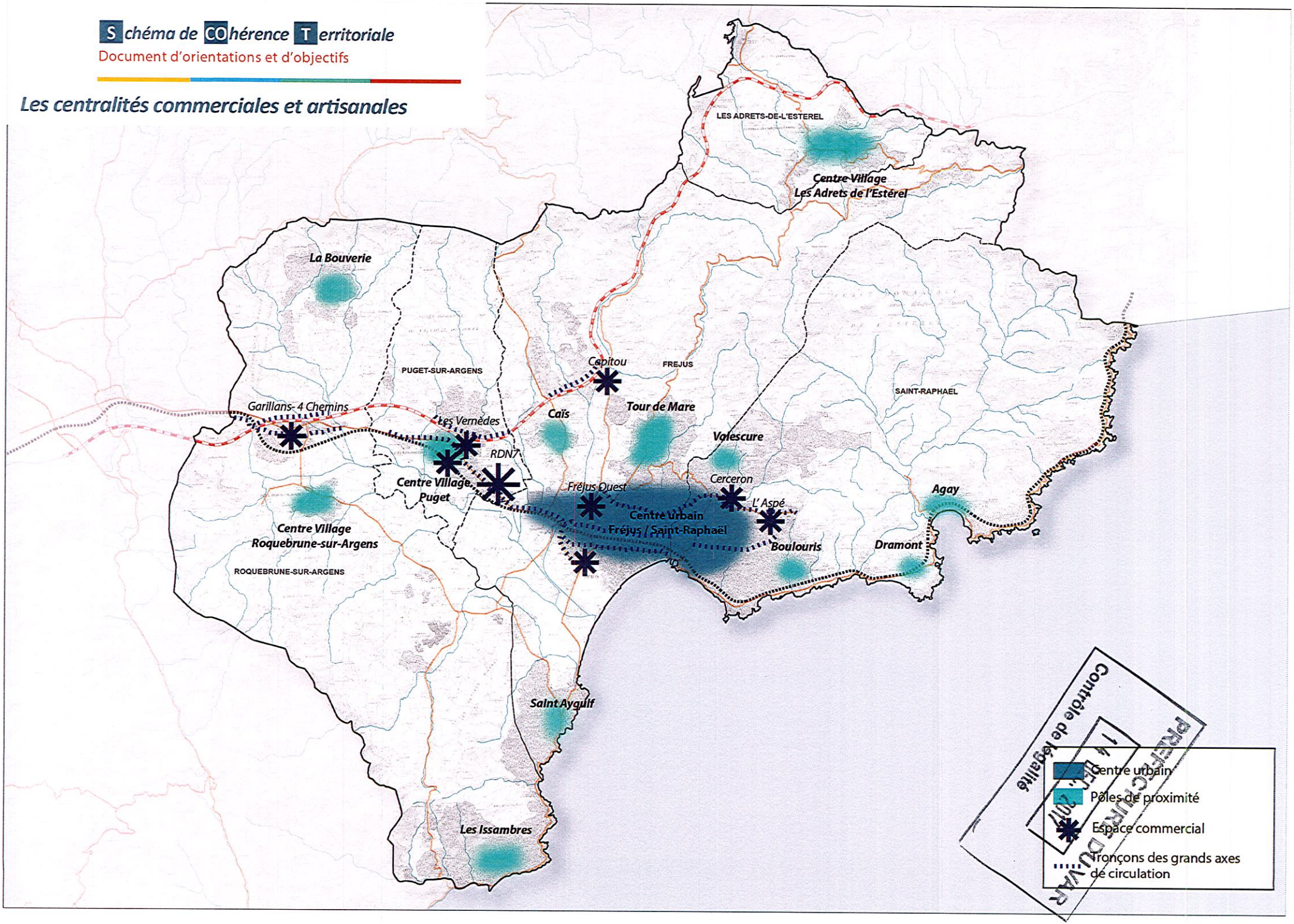
La disponibilité d'outils de formation rénovés et à développer sur le territoire (Sites de Prom-Hote, de l'Ex CFA de Fréjus, ...)

La recherche constante d'une adéquation sur la question des formations entre besoin des entreprises, attentes des salariés et ouvertures locales aux jeunes en formation initiale.

6. SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION D'EMPLOIS POUR LA CAVEM 2015-2035



Les centralités commerciales et artisanales



7. L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

Le SCoT précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en fonction des objectifs suivants : revitalisation des centres villes, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

La CAVEM identifie ainsi 3 niveaux de centralité commerciale :

- Le centre urbain composé des centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël ;
- Les pôles de proximité comprenant le centre village de Roquebrune-sur-Argens, le pôle des Issambres et de la Bouverie, les centres-villages de Puget-sur-Argens, des Adrets de l'Estérel ainsi que des pôles de Saint-Aygulf, de Cais, Tour de Mare sur Fréjus et d'Agay, Boulouris, Dramont et Valescure sur Saint-Raphaël ;
- Les espaces commerciaux suivants : RND7, Fréjus Ouest, Garillans-4 Chemins, l'Aspé, Cerceron, Capitou, les Vernèdes et Le Carreou.

Superficie actuelle des espaces commerciaux et artisanaux sur la CAVEM

Commune	Secteurs	SUPERFICIE (Hectares)
Fréjus	Fréjus Ouest	26
Fréjus	Capitou	
Fréjus	RDN7	
Puget	RDN7	94
Puget	Carréou	
Puget	Les Vernèdes	
Saint-Raphael	Cerceron	12
Saint Raphael	L'Aspé	
Roquebrune	Garillans-4-Chemins	37

Typologie de l'offre commerciale et artisanale de la CAVEM

Echelle de proximité	Temporalité de l'Usage	
1	Quotidien	Métiers de bouche, restauration, presse, culturel, petites surfaces alimentaires
2	Hebdomadaire	Moyenne surface alimentaire ou spécialisée
3	Fréquent	Equipement de la personne et de la maison
4	Occasionnel	Jardinage, informatique

Les différents niveaux de centralité commerciale sur la CAVEM

Typologie	Définition	Localisation
Centre urbain	Centre-ville et grands axes de circulation au sein de l'agglomération présentant des critères de forte densité résidentielle et d'emplois	Entre 5 et 10
Pôle de proximité	Centre de quartier permettant de satisfaire les demandes de commerce et de service du quotidien à l'hebdomadaire	Centre Village de Roquebrune, centralité des Issambres et de la Bouverie Centre Village de Puget Centre Village des Adrets de l'Estérel Fréjus- Saint-Aygulf, Fréjus-Cais, Fréjus – Tour de Mare, Saint- Raphaël –Agay, Saint- Raphaël Valescure ; Saint-Raphaël –Boulouris, Saint- Raphaël – Dramont
Espace commercial	Espace économique principalement occupé par des fonctions commerciales réalisées sous forme d'équipements	RDN7, Fréjus Ouest, Garillans-4 Chemins, L'Aspé, Cerceron, Capitou, les Vernèdes, Carreou

ORIENTATIONS

- Limiter le développement des espaces commerciaux à ceux déjà existants (par optimisation ou extension) sous réserve de leur bonne desserte routière, de transports en commun et leurs capacités de stationnement afin de freiner l'évasion commerciale de la CAVEM ou l'émergence de nouveaux sites concurrentiels.
- Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil des échelles de proximité de 1 à 3. Les PLU faciliteront et argumenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent. Toutes les opérations de renouvellement urbain ont vocation à accueillir du commerce de proximité.
- L'appareil commercial d'échelle 1 pourra s'implanter librement dans toutes les zones urbaines et des sites économiques de la CAVEM, sous réserve des risques et des nuisances qui s'y trouvent
- La protection de la diversité commerciale est mise en oeuvre dans les centralités identifiées et le long des grands axes de transport (notamment les axes de transports en commun)
- L'offre de stationnement en centre urbain ou en périphérie (dissuasion) s'étoffe en se calant sur l'offre de transport public et le maillage des espaces publics et des éco-mobilités
- Les documents d'urbanisme aborderont la problématique de la logistique urbaine et les solutions mises en oeuvre pour en faciliter le fonctionnement en envisageant notamment des horaires de livraison
- L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité.
- Les équipements commerciaux du type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le Coeur d'Agglomération et les pôles de proximité. Leur implantation dans les sites d'activités existants ne sera pas préférentielle.
- Les espaces commerciaux le long des grands axes de circulation RDN7, RD37 et RD100, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement dite de requalification d'entrée de ville abordant les principes d'aménagement suivant : les possibilités de mutualisation du stationnement, la réduction de l'imperméabilisation des sols et un projet de végétalisation, la recomposition architecturale et urbanistique, notamment les possibilités de densification
- Le SCoT définit les conditions de l'extension ou du renforcement des espaces commerciaux de la CAVEM :
  - Le renforcement de la desserte routière ou en transport en commun
  - La mise en oeuvre d'un volet paysager ou architectural
  - L'accessibilité pour les modes doux
  - La performance énergétique ou environnementale des bâtiments commerciaux

8. LES ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS PORTUAIRES DURABLES

8.1. CONFORTER LES INFRASTRUCTURES PORTUAIRES EXISTANTES ET OPTIMISER LES PLANS D'EAU

Il n'y a pas de projet de création ou d'extension portuaire sur le territoire Var Estérel Méditerranée. Les nombreux enjeux environnementaux limitent les possibilités d'aménagements sur le domaine public maritime, et le territoire dispose déjà de 10 ports d'une capacité totale de 3800 unités.

Cependant le maintien de l'exploitation des ports nécessite la réalisation de travaux d'entretien des ouvrages et de confortement dans un objectif de protection des bassins portuaires lors des tempêtes, ainsi qu'une réorganisation des plans d'eau.

8.2. DÉVELOPPER ET AMÉNAGER LES CALES DE MISE À L'EAU

Pour compléter l'offre portuaire classique pendant la période estivale et permettre un accès à la mer au plus grand nombre, le territoire Var Estérel Méditerranée s'oriente vers une optimisation des cales de mise à l'eau.

Les cales de mise à l'eau permettent essentiellement l'accès à la mer aux petites unités, inférieures à 10 mètres, et aux véhicules nautiques à moteur. Ces équipements répondent à la demande d'une catégorie de vacanciers qui viennent en bord de mer quelques semaines par an avec leur embarcation sur remorque et des locaux qui stockent leur bateau chez eux.

L'objectif sur le territoire est de conserver voire développer les cales de mises à l'eau, en améliorant les conditions d'accès et les possibilités de stationnement de remorques à proximité.

8.3. MAINTENIR DES ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES DÉDIÉS ET ADAPTÉS À LA PÊCHE PROFESSIONNELLE

Le maintien et la valorisation de la pêche professionnelle représente un enjeu important pour le territoire littoral Var Estérel Méditerranée. Cette activité est associée à l'image des ports varois et représente un fort enjeu socio-économique et patrimonial.

Pour optimiser les conditions de vente des produits de la pêche, un grand marché au poisson a été mis en place sur le Vieux Port, par la commune de St Raphael. Cette initiative est à encourager, à plus petite échelle et pendant la saison estivale, sur les secteurs des Issambres et d'Agay.

8.4. GÉNÉRALISER LA DÉMARCHE PORTS PROPRES À L'ENSEMBLE DES PORTS

Afin de garantir une gestion environnementale des ports de plaisance du territoire et de réduire les impacts sur le milieu marin, il apparait nécessaire de généraliser les démarches Ports Propres à l'ensemble des ports. Cette démarche passe par l'élaboration d'un diagnostic, suivi de travaux de mise en conformité des équipements susceptibles de générer des pollutions (aires de carénage, points propres, eaux grises et noires des bateaux, avitaillement...), dans un objectif de certification «Gestion Environnementale Portuaire».

ORIENTATIONS

- **Permettre une extension mesurée sur la seule partie terrestre du site de Port Soleil aux Issambres - territoire de Roquebrune-sur-Argens**
- **Autoriser une extension de digues des installations de Port-Fréjus - territoire de Fréjus**
- **Réorganiser des plans d'eau portuaires pour optimiser les capacités d'accueil**
- **Développer des cales de mise à l'eau et des équipements associés**
- **Développer des espaces de vente directe des produits de la pêche**
- **Généraliser la démarche Ports Propres**

9. LES ACTIONS ENTREPRISES POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME

Avec plus de 290 000 lits touristiques, soit près du quart du volume du Var, la CAVEM est une destination touristique de rang national. L'évolution permanente de l'économie touristique en pleine mondialisation (hébergement Internet, concurrence de destinations, attentes accrues des clientèles) exige à la fois l'amélioration permanente des prestations offertes et l'unification de la destination.

RAPPEL DU PADD

Demeurer un pôle touristique d'importance nationale

Ouvrir toutes les facettes du territoire à l'intérêt touristique

Tirer vers le haut la qualité de l'hébergement marchand

Changer d'échelle dans la destination touristique

L'éco-tourisme et l'Estérel, l'axe de développement

9.1. VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE DEVIENT UNE MARQUE TOURISTIQUE

Le territoire du SCoT opte pour une démarche d'unification de la destination touristique pour rendre plus visible ses forces d'attractivité touristique. Elle s'implique notamment dans la labélisation des structures d'hébergement, la mise en réseau des équipements et des sites touristiques.

L'orientation de la clientèle touristique vers le réseau de transport public et le chainage des itinéraires d'éco-mobilités atténue la pression automobile lors des pics de saisonnalité. Le développement des modes doux et l'utilisation des transports en commun mettent en évidence la performance de l'autorité de mobilité et enrichissent l'expérience CAVEM en incitant la clientèle à découvrir le territoire autrement qu'en voiture (fréquentation des pistes cyclables, découverte des sites prestigieux, etc.).

9.2. ENRICHIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'ACCUEIL – L'ENJEU DE LA QUALITÉ D'HÉBERGEMENT

Le taux de lits marchands (35% de l'offre) est un indicateur clé pour la station CAVEM. Il est déterminant pour la qualité de commercialisation du tourisme, notamment vers la clientèle étrangère dont les dépenses journalières sont doubles par rapport aux touristes nationaux.

La qualité d'hébergement est une des priorités pour la CAVEM qui dispose aujourd'hui d'une offre d'accueil variée :

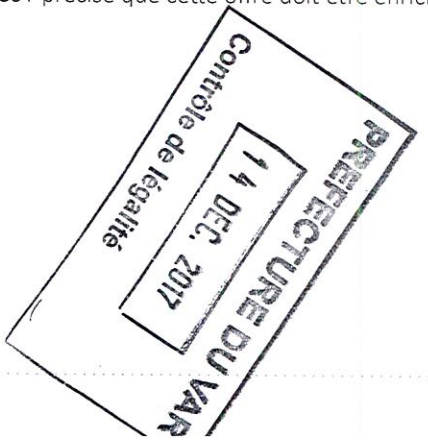
- L'hôtellerie de plein air (grandes unités de camping-caravaning et des villages vacances) sont des équipements touristiques essentiels pour l'économie de la CAVEM (65 000 lits soit 22% du parc).

- Les grandes structures d'hôtellerie et l'hébergement en résidence de tourisme favorisent la pluri-saisonnalité en permettant une fréquentation plus régulière au cours de l'année, et sont pourvoyeurs d'emplois.

- La location meublée et la résidence secondaire sont les formes d'hébergement dominantes sur le territoire du SCoT (200 000 lits – 2/3 de l'offre) et contribuent par leur masse au fonctionnement de la station CAVEM.

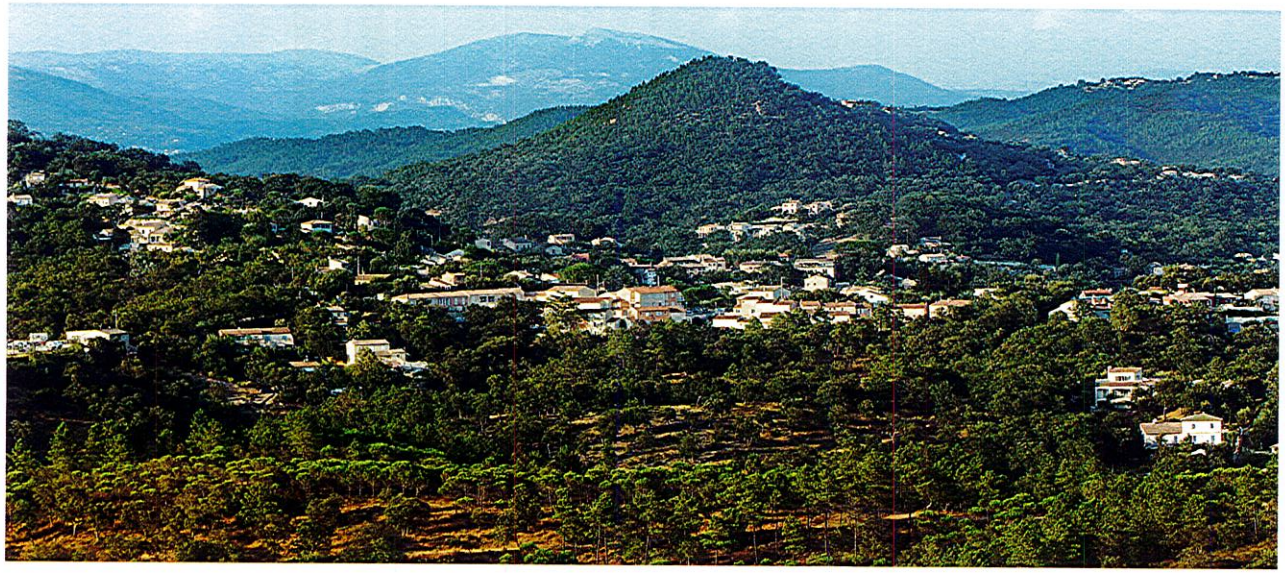
- La diversification de l'hébergement touristique est également mise en oeuvre par les structures de micro-hébergement que sont l'agro-tourisme (notamment dans la Basse Vallée de l'Argens), les gîtes et chambre d'hôtes, les aires naturelles de camping, les cabanes perchées... Elles sont reconnues comme des compléments indispensables aux activités agricoles.

La qualité d'hébergement est donc un enjeu primordial pour la CAVEM. Le SCoT précise que cette offre doit être enrichie et diversifiée.



ORIENTATIONS

- Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification,
- En raison des spécificités des grandes structures d'hôtellerie et d'hébergement en résidence de tourisme (besoin foncier, recherche de proximité avec les grands espaces naturels), le SCoT promeut la réalisation de nouvelles unités touristiques structurantes au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, notamment dans le cadre de sites d'urbanisation complémentaire et la possibilité de réhabiliter les équipements touristiques existants,
- Le positionnement touristique de la location meublée et de la résidence secondaire doit rester complémentaire à celui de l'hébergement marchand. Pour une bonne maîtrise des équilibres, le SCoT recommande aux communes la prescription du Permis de Louer instauré par la loi Numérique avec la possibilité d'exclure certaines parties des territoires communaux considérés comme à dynamiser, y compris par l'hébergement numérique,
- Permettre la diversification de l'hébergement touristique en autorisant également les structures de micro-hébergement en zone A et en zone N sous certaines conditions, notamment de rester une activité accessoire.
- La montée en gamme de l'offre hôtelière est un des objectifs à atteindre de l'aménagement touristique. Les documents d'urbanisme facilitent leur implantation et peuvent leur réserver de manière exclusive une partie des opérations d'aménagement afin d'atténuer la concurrence foncière et la pression financière.
- Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique.



9.3. DEVENIR UNE DESTINATION CROISIÈRE DE PREMIER ORDRE

L'accueil des navires de croisières représente un enjeu fort pour les communes de St Raphaël et de Fréjus, qui ont la volonté de la développer, avec un prévisionnel de 30 000 passagers (12 bateaux) à St Raphaël en 2017.

Le territoire continue à s'équiper pour s'imposer comme une escale d'importance en Méditerranée.

Il n'est pas prévu d'aménagement portuaire permettant l'accostage à quai de navires de croisière, les bateaux stationnant au mouillage dans la baie. Toutefois, ces ports doivent réaliser les aménagements nécessaires pour garantir un accueil à terre sécurisé des croisiéristes (zones de stationnement des autocars, itinéraires piétons).

ORIENTATIONS

- S'imposer comme une escale d'importance en Méditerranée en mettant à niveau les installations portuaires nécessaires
- Organiser un débarquement sécurisé des croisiéristes
- Les ports d'accueil des flux de croisière acquièrent des caractéristiques d'intermodalité (cars, bus, location de véhicules et modes doux) et peuvent devenir des espaces commerciaux et d'hébergement d'importance au sein de la CAVEM.

9.4. L'ESTÉREL, UN TOURISME VERT EN CROISSANCE

Les exceptionnelles qualités paysagères, environnementales et géologiques du massif de l'Estérel sont reconnues par-delà ses frontières et participent pleinement à l'attractivité du territoire aussi bien en termes touristiques que comme lieu de vie. Ce site, qui jouit d'une grande notoriété, est une opportunité pour le territoire en termes de diversification de l'offre touristique (tourisme vert et de sports de nature) et de développement de la multi-saisonnalité.

Le site présente cependant des carences en termes d'aménagement, d'accessibilité et d'entretien, et requiert la mise en œuvre d'une politique de gestion et de mise en valeur du massif forestier, formalisée depuis 2015 par le plan d'action de la Charte Forestière de Territoire Grand Estérel.

La gestion de la fréquentation, l'amélioration de l'accueil du public, la prise en compte de la dimension paysagère à l'échelle du massif (notamment au niveau des interfaces entre les espaces naturels et urbanisés) et le déploiement d'un programme ambitieux de valorisation et de préservation du massif et de son interface terre-mer pourra être approfondi dans le cadre d'une Opération Grand Site (OGS), actuellement en projet.

A travers la mise en œuvre de la Charte Forestière et le lancement d'une OGS par le SIPME, mais aussi via la construction de la Maison de l'Estérel par la CAVEM, le territoire va pouvoir renforcer l'image positive du site et assurer une bonne gestion environnementale et paysagère de ses espaces naturels.

A CETTE FIN, LE SCOT RECHERCHE :

Orientations

- **L'aménagement éco-touristique du massif, en particulier au niveau de ses portes d'entrée, dans une perspective d'intégration paysagère optimale des équipements, et de résolution des conflits d'usage existants.**
- **La gestion de la fréquentation dans les espaces naturels, pour concilier mise en valeur, préservation des paysages, protection des espaces sensibles ou d'intérêt naturaliste spécifique et éducation à l'environnement.**

Le tourisme vert dans l'Estérel, accessible aussi bien à partir du Centre Urbain que des pôles secondaires, doit également s'accompagner d'une offre d'hébergements touristiques différente de celle tournée vers le littoral. Les documents d'urbanisme suivront les recommandations du projet d'Opération Grand Site sur le développement de l'hébergement pour le tourisme vert.

9.5. LE TOURISME D'AFFAIRES

La CAVEM est un territoire ancré au sein de la Côte d'Azur, dans un ensemble dynamique en matière d'évènements professionnels d'importance majeure (festivals de Cannes, salons, expositions, forums).

Dans ce cadre, l'inscription du territoire du SCoT au sein du réseau d'animation et d'accueil est un objectif important du développement économique. Les conditions de son développement sont les suivantes :

- maintien d'une très bonne accessibilité ferroviaire, routière, de liaison entre les aéroports
- une offre d'hébergement marchand de bonne capacité et de bonne qualité d'accueil.

Au-delà de ces conditions, le SCoT facilite, dans les espaces urbanisés prioritaires, l'implantation de nouveaux équipements (ou le redimensionnement et la réhabilitation d'équipements existants) améliorant l'attractivité de la CAVEM, notamment :

- Des structures collectives d'accueil (Palais des Congrès, centre d'exposition),
- Des superstructures de grande taille pour des manifestations d'importance (foires, salons etc.),
- Des capacités d'hébergement supplémentaires à proximité de ces noyaux.

9.6. LE TOURISME DE PLEIN AIR

L'inventaire des unités d'hôtellerie de plein air démontre l'importance économique de cette catégorie d'hébergement en matière de volumes de lits touristiques, et donc d'apport de clientèle au cours des saisons d'ouverture. Ces unités sont soumises à une forte pression foncière et d'usage qui fragilisent les entités les moins structurées (équipements vieillissants, faibles capacités d'accueil, inclusions en milieu urbain...).

ORIENTATIONS

Les documents d'urbanisme :

- **procèdent au recensement des équipements existants et évaluent leur pérennité économique à 10 ans**
- **autorisent le réinvestissement urbain des unités les plus fragiles**
- **écartent systématiquement toute transformation de l'habitat de loisir vers la fonction d'habitat permanent**

9.7. LE TOURISME BALNÉAIRE ET LITTORAL

Afin de dynamiser spécifiquement l'activité économique littorale hors saison et d'attirer les résidents sur le littoral lors des belles journées d'hiver, la CAVEM encourage l'ouverture des restaurants du bord de mer hors période estivale, dans les secteurs littoraux fréquentés toute l'année selon les autorisations d'urbanisme obtenues.

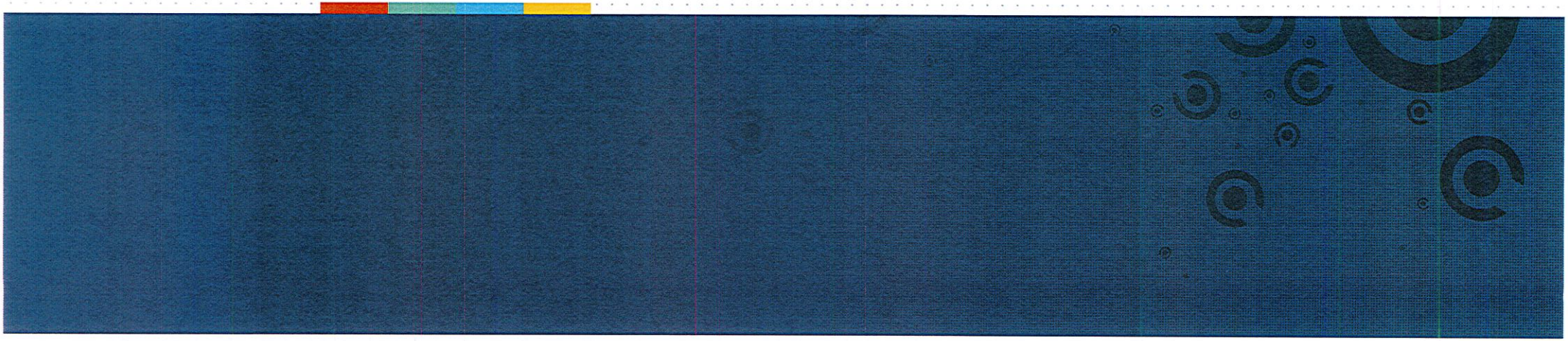
La garantie d'une bonne qualité des eaux de baignade sur le littoral de la CAVEM est un enjeu primordial pour conserver l'attractivité du territoire liée au tourisme balnéaire.

L'objectif à poursuivre pour les trois communes littorales est la mise en place d'une méthode de surveillance et de gestion des eaux de baignade permettant d'améliorer la qualité de l'eau et d'informer le public en temps réel sur les épisodes de pollution , afin de protéger la santé des baigneurs.

ORIENTATIONS

- **Dynamiser l'activité économique littorale (ouverture de restaurants du bord de mer hors saison dans les conditions des autorisations de plage, des commerces lors des escales croisière...)**
- **Garantir une bonne qualité sanitaire des eaux de baignade**

5 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER



1. RECONNAITRE L'AGRICULTURE POUR L'ENSEMBLE DE SES FONCTIONNALITÉS

RAPPEL DU PADD

Protection absolue des espaces agricoles contre le détournement de leurs fonctions initiales ;

Elaborer un projet pour la Basse Vallée de l'Argens ;

Sortir le foncier agricole productif de toute logique de spéculation foncière ;

Une agriculture de qualité labélisée ;

La CAVEM souhaite reconnaître l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctions sur le territoire :

- **Fonction économique ;**

L'agriculture (en tant qu'activité) est soumise à de nombreuses pressions liées notamment au développement urbain, à la cabanisation, aux risques, à l'inconstructibilité... Ces pressions fragilisent l'activité.

La CAVEM souhaite donc inverser la tendance en offrant un cadre à l'agriculture comme composante économique majeure et de proposer un contexte favorable à la pérennisation et au développement des exploitations agricoles sur le territoire. Il s'agit donc de sécuriser les espaces agricoles et de permettre le développement de constructions pour la mise en place de circuits courts et de proximité.

Parallèlement, la Basse Vallée de l'Argens est un site de projet agricole qui doit être la référence en matière de conciliation de différents enjeux, les enseignements tirés de la gestion de cet espace pourront être des pistes de réflexions pour l'ensemble des espaces agricoles de la CAVEM.

ORIENTATIONS

- **Mettre en sécurité les terres agricoles pour réduire le risque ;**
- **Adapter l'activité agricole aux risques naturels par des modes de cultures résilients ;**
- **Permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ;**
- **Intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ;**
- **Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale ;**
- **Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ;**

- **Fonction écologique;**

L'agriculture permet d'une part les perméabilités écologiques entre différents espaces naturels de la CAVEM mais aussi le maintien de certaines espèces floristiques et faunistiques liées aux milieux ouverts.

La qualité écologique des espaces agricoles de la CAVEM relève essentiellement de la présence de mosaïque de milieux et de canaux d'irrigation.

ORIENTATIONS

- **Favoriser le développement de l'agriculture raisonnée ;**
- **Protéger les canaux/cours d'eau/berges/ripisylves et zones humides ;**
- **Préserver les continuités végétales (haies, espaces boisés refuges) ;**
- **Maintenir des zones ouvertes propices à la diversité des milieux ;**
- **Lutter contre l'enfrichement des espaces agricoles présents dans les massifs.**



- **Fonction Sociale;**

L'agriculture possède aussi un rôle social qui s'exprime sur plusieurs facettes : maintien et création d'emplois, fournisseur d'aliments, entretien du cadre de vie...

Les espaces agricoles de la CAVEM sont un atout identitaire du territoire pour le paysage mais aussi pour les productions agricoles associées. La CAVEM souhaite donc protéger les terres agricoles en tant qu'espace nourricier de qualité.

ORIENTATIONS

- Labéliser la production locale pour rendre visible l'authenticité et le caractère local de la production;
- Proposer une alimentation bien être, de meilleure qualité, dotée d'une bonne traçabilité ;
- Contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire pour adoucir l'impact environnemental de la consommation (faible logistique, moindre conditionnement....)
- Enrichir la diversité sociale de l'emploi, attaché au territoire, notamment au profit de la population locale ;
- Créer du lien social pérenne entre le monde agricole et la population autour de sites de vente mutualisés au sein des exploitations

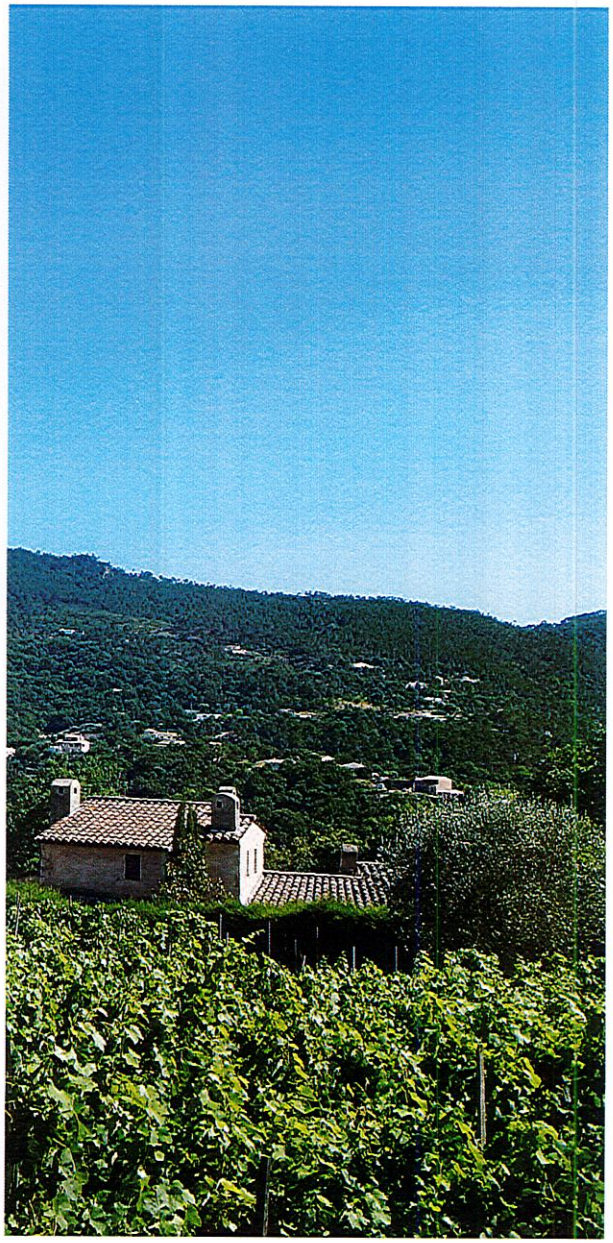
ORIENTATIONS

- Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU ;
- Promouvoir les produits agricoles du territoire comme patrimoine culturel et gastronomique ;
- Inventorier et protéger le patrimoine bâti lié à l'agriculture ;
- Réaliser au sein de chaque vallée agricole des parcours modes doux permettant de découvrir les espaces agricoles de la CAVEM tout en reliant des points d'intérêts (zones urbaines/ littoral, Centre Ancien/zones d'activités...) ;
- Développer la culture florale (huiles essentielles, parfums...) en interface entre zones urbaines et massifs boisés afin de valoriser les zones soumises à obligations légales de débrousaillement.

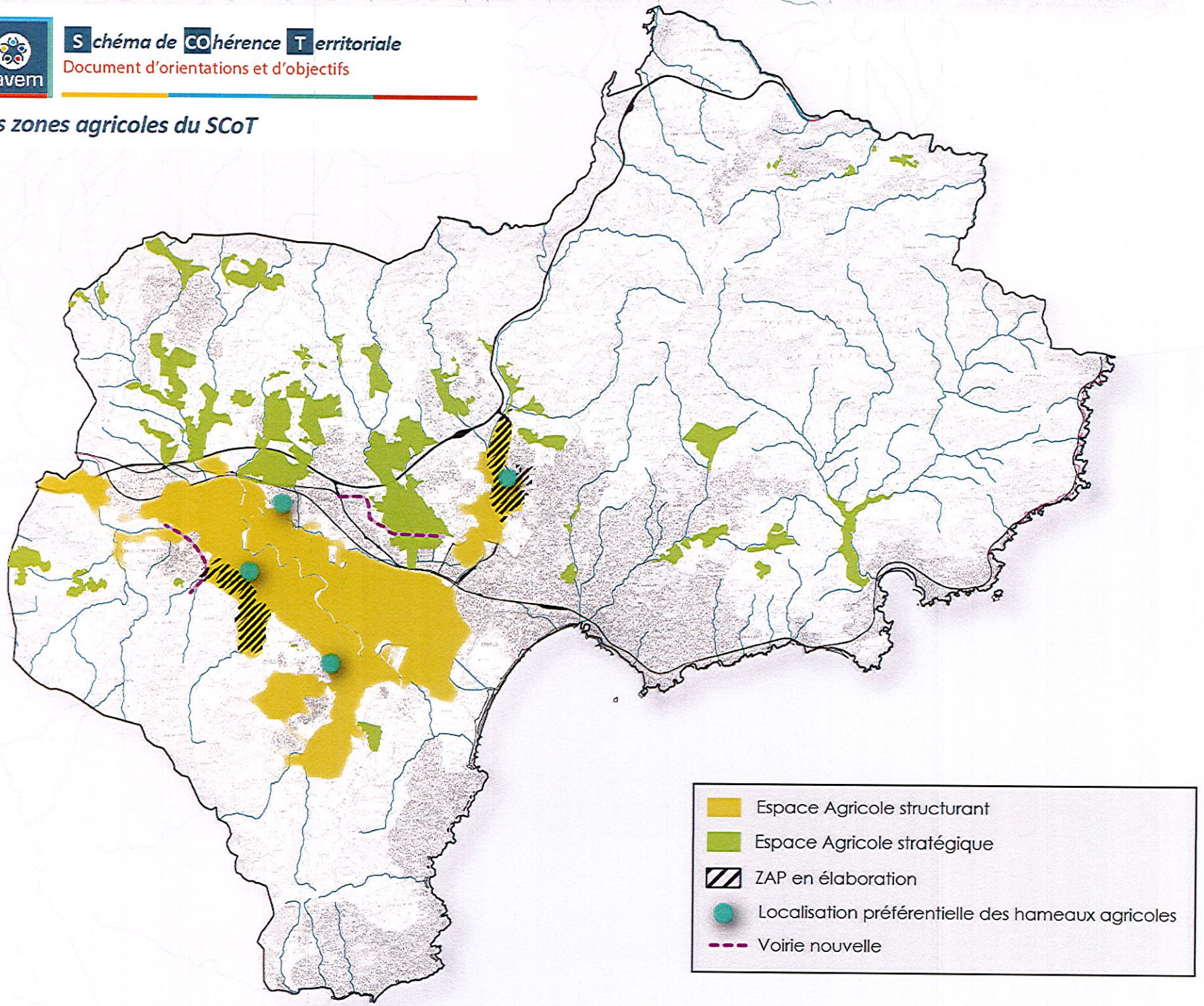
- **Fonction Patrimoniale;**

L'agriculture de la CAVEM porte une part de la représentation positive du territoire, de son identité provençale. Le SCoT souhaite reconnaitre cette fonction à travers la préservation du patrimoine bâti et culturel lié à l'agriculture mais aussi permettre la découverte des espaces agricoles par les habitants et les touristes.





Les zones agricoles du SCoT



2. PROTÉGER DURABLEMENT L'INTÉGRITÉ DES TERRES AGRICOLES

Le SCoT engage le territoire dans la protection du capital agricole de la CAVEM.

La cartographie ci-après définit :

- Les **espaces agricoles structurants** : des espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM qui font l'objet par ailleurs de protections spécifiques telles que les ZAP. Il s'agit des plaines de l'Argens et du Reyran. Les espaces agricoles structurants sont des espaces préférentiels pour la mise en place de protection/réorganisation foncière et sont aussi des espaces privilégiés pour le développement des hameaux.

- Les **espaces agricoles stratégiques :** il s'agit de plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse ou l'enfrichement de certaines parcelles (Le Blavet, Carraire, les Vernèdes). Pour ces secteurs, il s'agit pour les PLU d'affirmer leur vocation et leur protection.

L'action du SCoT en matière de protection de terres agricoles consiste à élaborer une cartographie des espaces structurants et stratégiques et d'imposer au PLU une délimitation à la parcelle de ces espaces en vue de leur protection : le SCoT détermine comme essentielle la pérennisation des terres agricoles qu'il identifie. Pour rappel, tout projet susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comportant notamment des mesures pour éviter ou réduire la consommation des terres agricoles et des mesures de compensation (Décret N°2016-1190), sur le territoire de la CAVEM.

Sur les communes littorales, les zones agricoles pourront faire l'objet de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement ainsi que d'espaces agricoles remarquables au titre de la Loi Littoral.

ORIENTATIONS

- Les 2 entités d'espaces agricoles devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés...)
- (re) connaitre : les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques...) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique. Dans le secteur de la Lieutenante de Roquebrune, le SCoT autorise un maximum de 60 hectares agricoles, toutes les terres sans intérêt économique et/ou agronomique confirmé au moment de la mise en œuvre rejoignant la fonction de réservoir de biodiversité.
- Consolider : le SCoT identifie les espaces agricoles structurants comme espaces préférentiels pour la mise en oeuvre de protection foncière ;
- Organiser : Autoriser la reconquête agricole dans les massifs et limiter le mitage des espaces par l'urbanisation, la cabanisation ou la création d'infrastructures de transport ;
- Protéger :
  - toute extension de l'urbanisation devra être justifiée au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière, en tenant compte notamment des enjeux liés à l'irrigation (étude agricole préalable) ;
  - les terrains agricoles résiduels situés dans les enveloppes agglomérées actuelles sont étudiés quant à leur opportunité à devenir des terrains cultivés protégés au sens du Code de l'Urbanisme;
  - dans les zones de risque naturel, la démarche de regroupement des activités agricoles et de transformation des produits locaux (artisanat) peut-être mise en oeuvre au moyen de Hameaux Agricoles (Sous forme de Hameaux Nouveau Intégré à l'Environnement pour Fréjus et Roquebrune). 4 sites préférentiels sont identifiés aujourd'hui ;
  - le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles du SCoT. Il est toléré sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité ;
  - les PLU devront encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en zone agricole ;
- Enrichir : Les espaces agricoles les moins sensibles au regard de la loi littoral pourront accueillir les constructions nécessaires à l'artisanat agricole (transformation de produits...) et à la vente de produits locaux.

Les remblais autres que ceux liés à la mise en œuvre du PAPI sont interdits en zones agricoles pour des raisons hydrauliques, écologiques et économiques. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état.

Ponctuellement et exceptionnellement des équipements publics pourront être autorisés en zone Agricole.

3. I. LA VALORISATION DES ESPACES FORESTIERS ET DE L'AGRO-SYLVO-PASTORALISME

Avec presque 11 000 hectares de surface boisée soumise au régime forestier, une charte forestière du territoire Grand Estérel, l'association de partenaires institutionnels historiques pour la gestion des milieux (ONEF, Département, le Syndicat Intercommunal pour la Protection du Massif de l'Estérel), la forêt une composante majeure du territoire de la CAVEM, ne serait ce que sa représentation spatiale équivalent à 31% de la superficie du territoire.

L'application du régime forestier est un atout pour l'organisation de l'espace en offrant aux franges d'une vaste agglomération de nombreux espaces de respiration et de loisirs soustrait à la spéculation foncière et la privatisation des espaces naturels. Les opérations de matérialisation des périmètres du régime forestier aux contacts des agglomérations valoriseraient leur statut.

Le second axe de vision de développement de grande forêt de la CAVEM est le soutien à toutes les fonctions de gestion multi-fonctionnelles des activités sylvicoles comme le promeut la Charte Forestière qui mobilise 4 Communes dans le périmètre du SCoT. Cette vision d'une forêt protégée (réservoir de biodiversité, paysage, risque incendie..) implique le soutien à la combinaison des usages de gestion que sont la filière bois et les activités agro-sylvo-pastorales (agroforesterie, parcours....)

Enfin le massif de l'Estérel occupe une place de premier plan comme espace matrice de la biodiversité avec les 3 réserves biologiques et le projet de réserve biologique intégrale- l'Estérel étant un espace coeur de nature d'importance nationale avec 6 128 hectares de forêt domaniale (incluant les espaces voisins du SCoT)

ORIENTATIONS

- Mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse) avec le pastoralisme pour que les équipements d'exploitation (clôtures, petits ouvrages, installations) soient mieux respectés
- s'assurer que les documents d'urbanisme prennent connaissance des territoires agro-sylvo-pastoraux lors des diagnostics, intègrent les enjeux des exploitations actuelles et des projets d'installation dans leur zonage et règlement (réduction des Espaces Boisés Classés, identification des exploitations et des projets...), permettent toute la diversité d'activités de l'agroforesterie dans les zones naturelles
- promouvoir l'identité agro-sylvo-pastorale de l'Etérel auprès de ses habitants et des touristes
- composer avec le Département pour la réalisation d'un Schéma de Desserte prenant en compte, en priorité, les forêts dont l'accessibilité doit être améliorée(dont les priorités de sécurité que sont les DFCI et le PIDAF)
- soutenir la filière bois énergie, l'émergence des filières d'avenir comme le bois d'œuvre (pin d'Alep), la subériculture (chêne liège) et les niches (châtaigneraies, mycosylviculture.....).

Commune	MASSIF FORESTIER	Propriétaire	Surface relevant du Régime Forestier en hectares
Roquebrune Sur Argens	Forêt Domaniale de la Colle du Rouet	Etat	662,26
	Forêt Domaniale de la Colle du Rouet		494,78
Puget sur Argens	Forêt Communale de Puget sur Argens	Commune	305,33
	Forêt Communale de Fréjus	Commune	1717,73
	ENS Malpasset	Département	93,46
	ENS Saint Jean de l'Estérel	Département	377,84
Fréjus	Forêt Domaniale de l'Estérel	Etat	1245,15
	ENS Malpasset	Département	66,19
	Forêt Domaniale de Saint Cassien	Etat	7,67
	Forêt Domaniale de Montauroux	Commune	429,95
Les Adrets de l'Esterel	Forêt communale des Adrets	Commune	598,39
	Forêt Domaniale de l'Estérel	Etat	4735,25
Saint Raphaël	Forêt Communale de Saint Raphaël	Commune	205,56
Total superficie forêt soumise au régime forestier			10940

Conformité de légalité
14 DEC. 2017
PRÉFECTURE DU

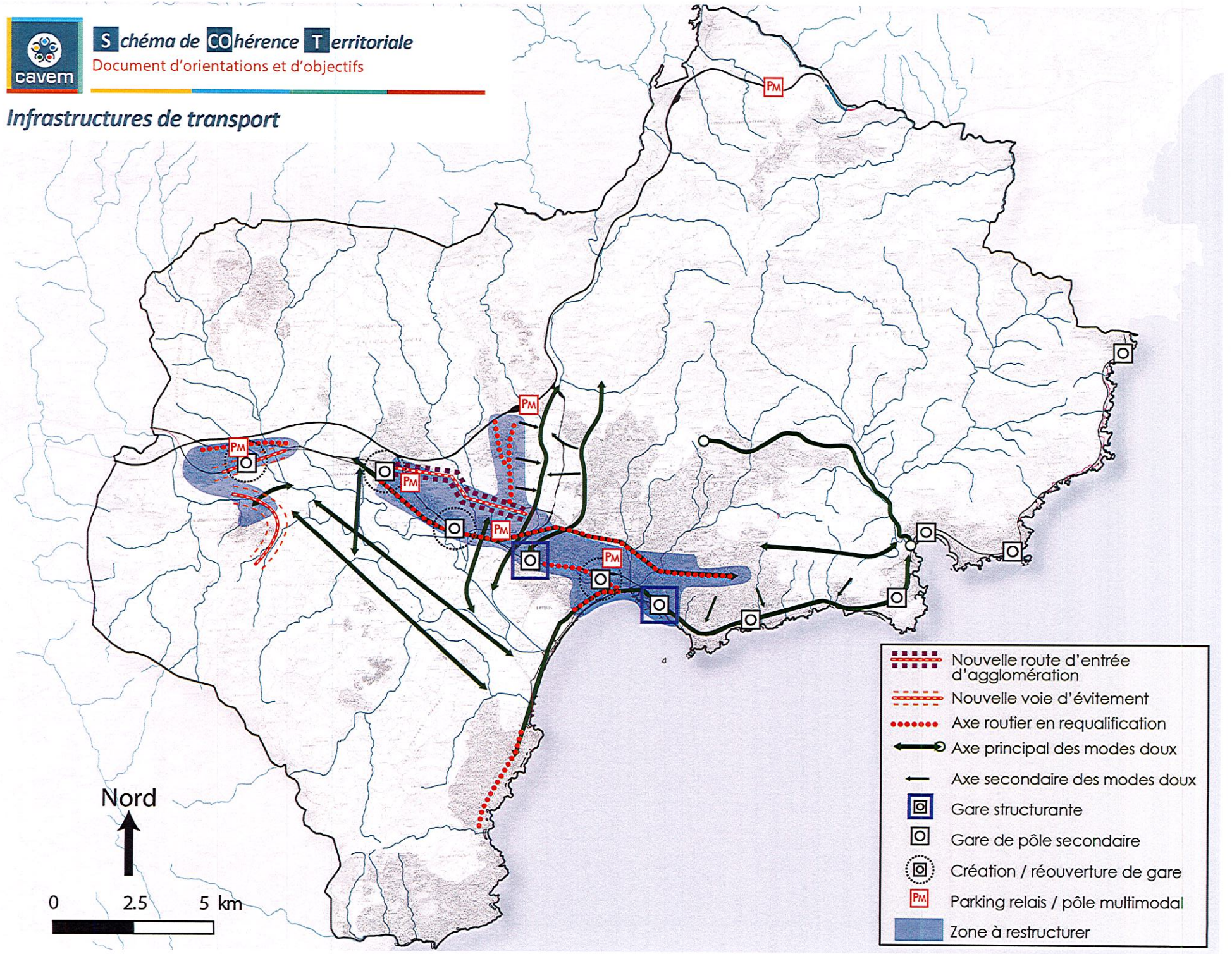
6 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Infrastructures de transport



En se dotant d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) volontaire en matière de rééquilibrage des mobilités au profit du transport collectif et des mobilités alternatives au tout voiture, la CAVEM met en oeuvre toutes les solutions nécessaires pour mieux se déplacer demain.

La problématique de déplacement identifiée lors des études de mobilité montre la complexité à laquelle est confronté le SCoT face :

- à un territoire à la fois densément peuplé et multi-polarisé à la source d'un fort besoin de déplacement interne de par l'étendue de l'agglomération,
- à la concentration au sein du Centre Urbain des générateurs de trafic et sa situation en impasse desservi essentiellement par des voies d'accès Ouest Est incomplètes ou saturées et se finissant en entonnoir
- à une forte vocation touristique qui fait tripler le poids de population au coeur de la saison estivale
- à une habitude forte du déplacement automobile, y compris pour les courtes distances, et une offre alternative de mobilité (transports en commun, mobilités douces...) en cours d'émergence.

Face à ce constat d'un territoire en voie de saturation (392 500 déplacements par jour hors saison estivale dont 92% par des résidents CAVEM), et qui enregistrera 50 000 déplacements supplémentaires à l'échéance 2035, le SCoT en prenant appui sur le PDU vise le rétablissement d'un équilibre en jouant sur toute la palette des solutions de mobilité que sont :

- La localisation des fonctions urbaines en rapport avec le réseau de transport structurant
- le maillage des réseaux de transport pour rendre évidentes les solutions d'intermodalité
- la valorisation des modes doux comme atout de l'attractivité territoriale

ORIENTATIONS

- **Concernant la ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur – le SCoT prend note de la zone de passage préférentiel retenue lors des phases d'études. L'absence d'opposabilité réglementaire de la notion de « zone de passage préférentiel » empêche sa représentation graphique dans les cartes du SCoT et son report de compatibilité dans les documents d'urbanisme. Toutefois, seul le projet de la Colombelle se superpose au passage préférentiel, son assiette foncière pouvant notamment servir à la mise en œuvre de la ligne nouvelle.**

1. LA LOCALISATION DES FONCTIONS URBAINES AU BÉNÉFICE DU RÉSEAU DE TRANSPORT STRUCTURANT

Les orientations du SCoT trouvent des déclinaisons naturelles dans les politiques locales de déplacement définies à l'échelle du bassin de vie et d'emplois comme sur le périmètre plus large de l'ensemble de l'Est Var. En procédant au recentrage du développement urbain, et la modération de la périphérisation de l'emploi et de l'urbanisme commercial, le SCoT recherche cumulativement :

- l'abaissement du besoin de déplacement et notamment de la distance de déplacement
- la montée en charge du réseau de transport public.

ORIENTATIONS

- **Renforcer le réseau de transport public existant en matière de confort, de capacité, de fréquence et de vitesse avec pour corollaire la préservation par les documents d'urbanisme communaux des capacités d'amélioration d'écoulement des transports publics (ferroviaires et bus départementaux et CAVEM). L'adaptation du réseau de voiries, notamment le long de la dorsale RDn7 qui marque l'Axe Structurant, est une action prioritaire de la politique communautaire de déplacement. Les documents d'urbanisme valorisent les corridors de transport public à haute capacité en promouvant l'intensification des formes bâties, en réservant le foncier nécessaire pour la réalisation des nouveaux grands équipements publics d'agglomération et en facilitant l'installation des grandes unités tertiaires et commerciales. Les documents d'urbanisme inscrivent dans leurs schémas d'urbanisme la prise en compte du réseau de transport public.**
- **Mettre en valeur la desserte ferroviaire de la CAVEM en anticipant la possibilité de réouverture des gares de Puget et de Roquebrune et la réalisation de nouvelles gares dans le Centre Urbain (notamment pour la desserte de la zone d'activités de la RDn7 et du quartier des Sables). Ce réseau ferré est un axe majeur de la diversification des mobilités. Elle est la base de l'armature du réseau de transport et la condition nécessaire au développement de l'intermodalité. Les documents d'urbanisme assurent la conservation des gares et les possibilités d'aménagement à leurs abords. Les PLU étudient également dans le détail les possibilités de densification et diversification de la mixité urbaine dans leur périmètre de proximité de l'ordre de 500 mètres.**

2. MAILLER LE RÉSEAU DE DÉPLACEMENT POUR DIFFUSER L'INTERMODALITÉ

Le caractère incomplet et sous-dimensionné du réseau routier qui dessert la CAVEM est un frein à la diversification des modes de déplacement en ce qu'il retarde les aménagements nécessaires pour fluidifier le transport public. C'est à partir de cet équilibre retrouvé que la CAVEM pourra accélérer son projet de territoire inter modal. Dans cette optique, le SCoT identifie les orientations suivantes :

ORIENTATIONS

- La finalisation prioritaire de la voie de délestage de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4. Cette voie servira également au désenclavement par son flanc Nord du plus grand espace économique de l'agglomération étiré le long de la RDn7. Le SCoT programme également à plus long terme l'évitement routier du centre village et du carrefour des 4 Chemins à Roquebrune-sur-Argens
- La transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain une fois le barreau manquant RD 100 réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, le SCoT propose de temporiser (prévision de 2025) le processus de renouvellement urbain de l'espace commercial inclus dans l'Axe Structurant. Compte tenu du coût financier de cette requalification, cet intervalle de 10 années (la phase 1 du SCoT inscrite au PADD) doit être mis à profit par les documents d'urbanisme locaux pour préparer la mutation urbaine à partir des études de densification et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ORIENTATIONS

- La rétention en amont du Centre Urbain du flux automobile et son rabattement sur les lignes structurantes du transport public (ferroviaire et bus) est la base du projet de territoire – intermodal. Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec :
  - Niveau 1 – les parcs portes d'Agglomération à positionner à la fois au contact des 3 échangeurs autoroutiers, autour des gares de taille urbaine et sur les têtes de ligne du réseau Agglobus. Ces parcs relais peuvent également, idéalement, s'inscrire dans les ouvrages de stationnement des zones économiques prévues en recomposition.
  - Niveau 2 – les parcs relais de proximité, de taille relative, aux abords des petites gares, sur les débuts de ligne du réseau Agglobus ou bien le long du parcours des lignes TC.
- Les points d'entrée majeurs au réseau d'intermobilité sont prioritaires pour leur facilitation d'accès aux Personnes Mobilités Réduites.
- Le réseau de mode doux converge vers chacun des corridors de transport public à haute capacité. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodalité. Les documents d'urbanisme recensent et hiérarchisent ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente...) et assurent leur parfaite prise en compte dans chaque projet urbain.
- Le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme quand cette mesure prend place au sein d'un corridor de transport public à haute capacité. La création d'ouvrages de stationnement publics nouveaux dans ces corridors ne doit pas également conduire à une augmentation globale de stationnement, ce qui reviendrait à créer un appel d'air pour du trafic routier supplémentaire.
- Bien que la mise en place d'un service maritime de transport en commun ne soit pas envisagée sur le territoire de la CAVEM, une réflexion est à engager sur le développement des navettes maritimes en saison estivale en prenant en compte les points d'interconnexion avec d'autres modes de transport

OBJECTIFS

- Projet de la CAVEM : réduire la part modale des déplacements motorisés individuels à 60% du total des mouvements en 2035 (contre 75% en 2012 et 69% en 2025 pour le PDU 2016)
- Explorer dans le cadre du futur Schéma de Mise en Valeur de la Mer les potentialités du développement des mobilités maritimes publiques, y compris avec les territoires voisins.

3. LA VALORISATION DES MODES DOUX COMME ATOUT DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

Les modes actifs (ou modes doux – très faible émission de Gaz à Effet de Serre) représentent un déplacement sur 4 sur le territoire du SCoT, et les marges de progrès étudiées par le premier Plan de Déplacement Urbain sont importantes. Avec un schéma armature qui privilégie la proximité et le recentrage, il est logique que le SCoT fixe au moins l'objectif 30% de part modale au déplacement à pied et aux micromobilités.

ORIENTATIONS

- La création du réseau d'écomobilités de la CAVEM à achever à l'échéance 2035. Chaque document d'urbanisme comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Mobilités qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec les corridors de transport public à haute capacité et listent les polarités à relier entre elles. Les centres villes, les grands sites économiques et d'hébergement touristique, les grands équipements publics, les fronts de mer et l'accès aux sites littoraux, l'accès aux grands sites naturels et valléens (Basse Vallée de l'Argens, Vallée du Reyran et Vallée du Valescure) sont prioritaires pour leur inclusion dans le réseau structurant d'écomobiilités du territoire. Le Plan de Déplacement Urbain a pour rôle de s'assurer de l'état d'avancement de ce réseau qui doit figurer parmi les documents opposables de chaque document d'urbanisme.
- Les projets d'aménagement de mixité urbaine et de développement économique améliorent la perméabilité du tissu urbain aux modes actifs pour l'accès aux générateurs de déplacements (équipements publics, points d'interconnexion avec le réseau structurant de transport..) et le déplacement interne à l'opération.

OBJECTIFS

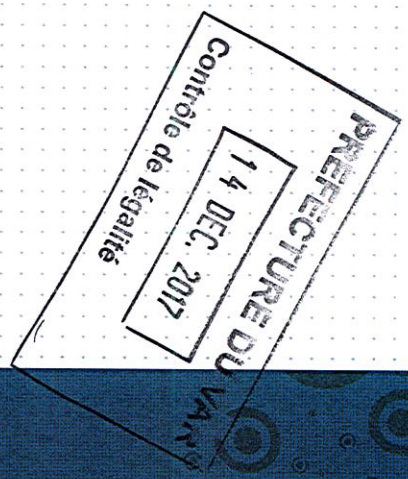
- Le SCoT fixe l'objectif de 30% de part modale en déplacement à pied et aux micromobilités :
- Au moins 30% d'accroissement du nombre de déplacements actifs (83 000 journaliers en 2012)

ORIENTATIONS

- Le requestionnement de la place prise par le stationnement sur voirie aux dépends des modes actifs : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation incluent cette action dans leur schéma d'aménagement, et réduisent aux seuls besoins fonctionnels le stationnement maintenu sur voirie dans les opérations nouvelles. Le dégagement du stationnement sur voirie vers le stationnement en ouvrage doit ainsi libérer l'espace public nécessaire pour la réalisation des modes actifs. Le Plan de Déplacement Urbain évalue régulièrement l'avancement du réaménagement de la voirie au profit des modes actifs sur la CAVEM, et croise cette observation avec l'avancement du réseau structurant d'écomobilités
- La pacification des axes routiers est recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). La partie centrale de l'Axe Structurant entre les centres villes de Fréjus et de Saint Raphaël est prioritaire pour sa transformation en secteur renforcé de partage de l'espace public. Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée et le Plan de Déplacement Urbain en évalue régulièrement l'avancement.
- Le développement de l'offre de stationnement des modes actifs comme promotion des mobilités alternatives au tout voiture : Il revient au Plan de Déplacement Urbain d'uniformiser les normes minimales de stationnement requises à retranscrire dans les documents d'urbanisme Concernant le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages, les inventaires de stationnement contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour à chaque procédure d'évolution (notamment sur les points d'interconnexion entre les réseaux structurants et aux abords des grands générateurs de déplacement.
- Rétablir la continuité du sentier du littoral et garantir des accès transversaux réguliers la mer



7 LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET LES ORIENTATIONS PRISES POUR LA GESTION DES RESSOURCES



1. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET CULTURELS

La CAVEM identifie 5 catégories de grands équipements et de services sur son territoire :

- les équipements scolaires,
- les équipements sanitaires et sociaux,
- les équipements socio-culturels et services,
- les équipements sportifs et de loisirs,
- les espaces publics.

1.1. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'accroissement démographique de 13 000 habitants aura un impact sur le nombre de ménages actifs s'installant dans la CAVEM, estimés à près de 7 500 habitants (1 peu plus d'un habitant supplémentaire sur 2), soit de l'ordre de 3 100 ménages susceptibles d'avoir des enfants en cours de scolarité.

Le SCoT programme l'effort d'accompagnement scolaire nécessaire à cet accroissement à travers les orientations suivantes :

ORIENTATIONS

- Les équipements scolaires : Accompagner le recentrage de la population sur l'Axe Structurant pour ne pas dégrader la qualité d'enseignement des populations les plus modestes;
- Les équipements sanitaires et sociaux : Faire face au défi démographique du vieillissement de la population (1 habitant sur 3 aura plus de 85 ans à l'échéance 2035);
- Les équipements socio-culturels et services : Rester un territoire à forte densité d'animations et d'équipements en valorisant au mieux le réseau culturel existant (théâtres, salles de spectacle, lieux festifs, médiathèques, musées....);
- Les équipements sportifs et de loisirs: Permettre la pratique du sport au sein du centre urbain en réservant des aires sportives au sein des opérations structurantes de renouvellement urbain;
- Les espaces publics : Mettre en oeuvre de nouveaux parcs urbains en prenant appui sur les espaces de nature en ville (tracé de l'aqueduc sur Fréjus, Port Romain, site du Grand Défens à Saint Raphaël....) ; étendre la promenade du bord de mer en majorant les espaces piétonniers vers Santa Lucia et la Base Nature.

ORIENTATIONS

- Le Centre Urbain est le secteur prioritaire de réalisation des nouveaux équipements scolaires, dans un contexte foncier très contraint. (programmation envisagée d'un nouveau groupe scolaire sur Puget-sur-Argens)
- L'optimisation et l'extension des structures existantes est étudiée par les PLU qui détaillent dès la phase diagnostic les évolutions à 10 ans des capacités d'accueil par entité.
- La réalisation d'éventuel nouveau collège ou lycée prend en compte le réseau de transport en commun et son raccordement au réseau de mobilités douces afin d'atténuer les phénomènes d'accroissement de trafic automobile aux heures de pointe de la circulation automobile



1.2. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

La CAVEM mise sur ses compétences et son savoir-faire en matière d'accompagnement des personnes âgées et du «bien vieillir» pour développer cette filière économique, dite Silver-Economy. Si le maintien à domicile et la conservation de l'autonomie des personnes sont les priorités absolues des politiques publiques d'accompagnement du vieillissement, les besoins en matière d'équipements sanitaires et sociaux doivent être actualisés pour les 20 prochaines années.

Dans ce cadre, le SCoT oriente le développement des équipements sanitaires et sociaux selon les orientations suivantes :

- Le centre hospitalier intercommunal est l'équipement de santé référence de l'Agglomération. Les documents d'urbanisme ne contraignent pas ses capacités d'extension et de facilitation de fonctionnement
- les documents d'urbanisme communaux abordent la question des capacités d'accueil en structure médicalisée (EPAHD, foyer logement, long séjour....) en prenant en compte les objectifs assignés par les plans prévisionnels du Conseil Départemental.
- le SCoT permet la réalisation des structures médicalisées au sein des espaces dédiés aux activités économiques dans le principe de leur rattachement à la filière de la Silver-Economy.
- Concernant l'accueil de la petite enfance, le territoire doit conserver la diversité de l'offre d'accueil : des équipements nouveaux (crèches, halte garderie) sont répartis équitablement entre le Centre Urbain et les espaces économiques périphériques

1.3. LES ÉQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS ET SERVICES

Le niveau d'équipement culturel des communes de la CAVEM est de bonne qualité, et son poids touristique lui permet d'offrir une programmation d'importance sur la Côte d'Azur. L'accroissement démographique n'induit pas dans ce contexte de besoins significatifs nouveaux (notamment au regard des équipements récents réalisés par l'Intercommunalité), et l'accélération constante de l'usage d'Internet décentralise de plus en plus souvent l'accès aux savoirs et à la connaissance culturelle.

Les opportunités d'étoffement de l'offre culturelle doivent là aussi d'abord mettre en valeur le potentiel existant avec pour cible :

ORIENTATIONS

- la valorisation des grands sites de la romanité et de l'histoire militaire au sein de sites culturels de plein air.
- le tourisme de la connaissance et des savoirs tourné vers les grands sites naturels de la CAVEM que sont la mer, l'Estérel et la Basse Vallée de l'Argens avec le projet de Maison de l'Esterel support de l'opération Grand Site de France.
- l'optimisation ou la réalisation des équipements des pratiques culturelles (centres de loisirs, conservatoires....)
- le maintien dans le Centre Urbain des équipements culturels les plus significatifs (théâtres, complexes cinématographiques) afin de ne pas concurrencer les centralités culturelles établies, abaisser le besoin de déplacement et soutenir l'urbanité commerciale des centre-villes de Saint Raphaël et Fréjus.



1.4. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Le choix d'une destination touristique sportive comme une des voies de spécialisation économique impose que le SCoT conserve un excellent niveau d'équipements sportifs élevé au cours de ces prochaines années.

Le complément de l'offre d'équipements sportifs est promue par le SCoT avec pour orientations :

ORIENTATIONS

- la réalisation d'un stade d'agglomération aux portes du centre urbain pour l'accueil des événements d'importance ;
- l'accessibilité facilitée par des modes doux entre les agglomérations et leurs grands espaces naturels (massif de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var, Basse Vallée de l'Argens, Base Nature) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément ;
- l'affirmation des pôles sportifs actuels (Aspé, Galliéni, Puget, Roquebrune...) permettant de rationaliser leur fréquentation ;
- la réservation au sein du Centre Urbain d'espaces sportifs de proximité (city-stade, petites salles de sport...) pour conserver un équilibre entre offre et demande.

1.5. LES ESPACES PUBLICS

Le choix d'un urbanisme de renouvellement urbain sur le Centre Urbain replace le rôle des espaces publics et partagés au centre des préoccupations de l'aménagement de la ville. Véritables pendants de la densification, ils portent des fonctions essentielles pour le bien vivre ensemble, les usages récréatifs et le lien social.

Si la CAVEM compte de nombreux grands espaces publics reconnus comme les plages, les promenades de front de mer, les grands parcs nature (la Base de Fréjus, la Villa Aurélienne de Fréjus, le lac de l'Arena, Petit Defends...), ses centres urbains sont moins pourvus alors qu'ils se densifient continuellement. Dans ce cadre, le SCoT vise les orientations suivantes :

ORIENTATIONS

- la mise en oeuvre d'un observatoire du taux d'espaces verts disponibles sur les seuls espaces urbains denses (car sans intérêt dans les secteurs collinaires et de ville jardin) à mettre en place progressivement à partir du suivi géomatique de l'évolution de l'urbanisation et du mode d'occupation des sols, et en y ayant défini les modalités d'accessibilité ;
- la création de nouveaux grands parcs urbains dans le Centre Urbain et leur mise en réseau à partir des corridors de la mobilité douce ;
- la pacification des grands axes routiers au sein des principaux périmètres de renouvellement urbain de façon à rééquilibrer les priorités entre voiture et piétons.



PRÉFECTURE DU
14 DÉC. 2017
Contrôle de légalité

2. POURSUIVRE LA TRANSITION NUMÉRIQUE

Comme le précise la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique, (SCORAN) élaborée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur, « les usages numériques se diffusent dans tous les domaines socio-économiques et concernent l'ensemble des acteurs (professionnels privés et publics, ménages), nécessitant des débits de plus en plus élevés. Cette omniprésence croissante du numérique et l'augmentation des besoins de débit dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne fait de l'accès par tous les acteurs à des infrastructures à Très Haut Débit (THD) un enjeu d'égalité d'accès (santé, service public, éducation, culture, loisirs), d'équité, d'attractivité et de compétitivité des territoires et in fine un enjeu de développement. »

L'accès au Numérique des populations, du secteur public et du monde économique de la CAVEM

- un enjeu de territoire majeur qui conditionne à bien des égards le développement.

- il s'articule entre d'une part la mise en place des techniques de transmission des données, mais aussi d'infrastructures nécessaires, et d'autre part le développement des usages et des services y afférents.

C'est donc un enjeu fort du SCoT qui doit être décliné dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

2.1. TECHNIQUES DE TRANSMISSION DES DONNÉES ET INFRASTRUCTURES

2.1.1. LES TECHNIQUES DE TRANSMISSION DE DONNÉES

La fibre Optique – Technique aujourd'hui privilégiée car elle offre des possibilités de développement très importantes à moyen et long terme. Les techniques sur cuivre ont connu des développements importants, mais trouvent aujourd'hui leurs limites sur le plan technique ce qui justifie l'abandon de tout nouveaux déploiements,

La couverture Mobile – Les opérateurs de téléphonie Mobile proposent des services en 3G et 4G qui seront amenés à se développer avec le déploiement de nouvelles antennes relais sur le terr itoire, (Tous publics – Services de secours-Collectivités dans leurs missions),

L'offre satellitaire – Les opérateurs du Numérique proposent un accès au Très Haut Débit par satellite. Cette solution technique est adaptée aux secteurs isolés, ou aux secteurs qui ne peuvent être desservi par la fibre optique ou parce qu'elle est en cours ou en attente de déploiement,

Le Wi-fi – Cette solution permet un accès aux réseaux qu'ils soient publics ou privés en ville ou à proximité d'équipements publics (Centre-ville- Offices de Tourisme – Aires d'Autoroute, ...),

Ces solutions sont complémentaires et toutes présentes sur le territoire de la CAVEM mais avec des niveaux de déploiement ou de disponibilité divers.

ORIENTATIONS

- *Favoriser le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC),*
- *Favoriser le déploiement du Très Haut Débit par les différentes techniques de transmission de données sur l'ensemble du territoire.*

OBJECTIFS

- **Promouvoir une bonne information sur l'accès au Très Haut Débit et aux NTIC et veiller au développement d'offres répondant aux attentes du territoire ;**
- **Veiller à un accès à un débit plancher permettant un accès aux services de base.**

2.1.2. LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

La mise en oeuvre de solutions techniques et le déploiement du Numérique sur le territoire de la CAVEM s'inscrit dans la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique, (SCORAN) élaborée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur en lien avec l'Europe, l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Elle intervient également sur des secteurs géographiques identifiés par l'initiative privée et l'initiative publique.

Développements d'initiative privée – Intervention de l'opérateur Orange en zone AMII – Décret Fillon de 2011 – Territoires de Fréjus et Saint Raphaël.

Un déploiement lancé en 2013 en cinq phases à échéance de 2022. Le Réseau fibre est en phase 2 de déploiement. Une convention Cadre qui lie la CAVEM, l'opérateur, le Département du Var, la Région Provence Alpes Côte d'Azur et l'Etat fixe les droits et obligations des parties pour le déploiement de la Fibre optique et l'accès au Très Haut Débit. La CAVEM a contribué à ce déploiement par la mise en oeuvre d'un guichet unique.

Développement d'initiative publique hors Zones AMII – Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Var – Territoire des Adrets de l'Estérel, de Puget-sur-Argens et de Roquebrune sur Argens

Le Département du Var a adopté fin 2015 son SDTAN. Il envisage pour sa mise en oeuvre de construire l'intégralité du territoire en fibre optique au travers d'une DSP Concessive avec un déploiement en 6 à 8 ans. L'ensemble des communes de la CAVEM seraient donc couvertes pour 2024.

L'architecture du réseau THD se conforme aux nouvelles dispositions techniques de l'ARCEP et du comité Expert'fibre. Les trois communes situées hors zone AMII de la CAVEM constituent un territoire désormais segmenté en 32 zones arrière de SRO (Sous Répartiteur Optique), soit 21 310 prises FTTH.

Elaboration et mise en oeuvre du SDTAN 83 par le Département du Var en vue d'un déploiement à compter de 2017 sur les Adrets de l'Estérel, Puget sur Argens, et Roquebrune sur Argens.

Les initiatives publiques locales – La CAVEM et l'ensemble des communes du territoire

La CAVEM avait à sa création au 1er janvier 2013 une compétence limitée, axée sur l'étude. Qui lui a permis de suivre et de participer à l'élaboration du SDTAN du Var.

Elle a modifié ses statuts pour disposer au 1er janvier 2017 d'une compétence complète transférée par les communes, à savoir étudier, mais aussi faire. :

- *Article 7-1-12 – Aménagement Numérique du Territoire :*
  - *Actions prévues à l'article L.1425-1 du CGCT en concertation avec les communes concernées,*
  - *Actions prévues à l'article L.1425-2 du CGCT,*

La compétence énnoncée à l'article L.1425 sera transférée au SMO PACA THD pour la mise en oeuvre du SDTAN.

La CAVEM et les communes ont au fil du temps mis en place des réseaux Fibre optique pour leurs usages, ou des réseaux passifs destinés à recevoir de la fibre pour les parcs d'activités d'initiative publique.

ORIENTATIONS

- **Promouvoir le déploiement du Très Haut Débit par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM**

OBJECTIFS

- **Mettre en oeuvre le SDTAN du Var, via le Syndicat Mixte Ouvert PACA Très Haut Débit (SMO PACA THD) et avec l'assistance du SICTIAM,**
- **Intégrer dans les PLU une démarche de création d'infrastructures qu'elles soient enterrées, aériennes ou par la création d'antennes,**
- **Les PLU doivent conditionner les opérations d'aménagement (équipements publics, habitat, parc d'activités, etc.) à l'accès au Très Haut Débit et à des débits numériques plancher à réaliser,**
- **Doter le territoire d'un Data Center**

2.2. USAGES ET SERVICES

Le déploiement de réseaux n'a de sens que pour répondre à des besoins et ouvrir le champ des usages.

Les usages numériques se diffusent dans tous les domaines socio-économiques et concernent l'ensemble des acteurs du territoire (professionnels privés et publics, ménages).

2.2.1. AUPRÈS DES ACTEURS PROFESSIONNELS PRIVÉS

Les acteurs professionnels sont les entreprises basées sur les Parcs d'activités, les acteurs du commerce quelques soit leur dimension, les artisans, les professions libérales, l'ensemble des TPE et auto-entrepreneurs qui ont tous besoins d'un accès au Très Haut Débit.

L'aménagement numérique s'étend aux centres–villes, aux espaces périphériques et bien sûr aux Parcs d'activités concernés et plus de 10 000 emplois :

- Les Adrets de l'Estérel : 1 Parc d'Activités en projet
- Fréjus : 10 parcs d'activités existants et 1 en projet, 632 entreprises, 2452 emplois
- Puget : 9 Parcs d'activités et 1 en projet, 390 entreprises, 4 034 emplois
- Roquebrune: 3 Parcs d'activités, 153 entreprises, 1 334 emplois
- Saint Raphaël : 7 parcs d'activités, 437 entreprises, 1379 emplois

L'accès au Très haut débit intéresse toutes les activités liées au Tourisme (Hôtellerie-Restauration), aux sports, aux loisirs et à la culture.

« Les métiers de demain n'existent pas encore ». C'est sur ce postulat qu'il faut créer le contexte nécessaire à leur apparition. Cela passe par un accompagnement à la création de structures de formation et d'accueil et à leur équipement, comme le projet de « Centre de Ressources Gallieni » d'initiative CAVEM, l'équipement de structures existantes dédiées à et pour l'accueil de formations, et enfin à la création d'un centre de formation dédié aux métiers de câblo-opérateurs.

2.2.2. AUPRÈS DES ACTEURS PUBLICS

Secteurs de l'éducation : Communes, Département, Région et Etat,

Secteur de la Santé : Un Centre hospitalier fortement consommateur de Très Haut débit pour son fonctionnement (imagerie médicale, ... gestion de dossiers en lien avec la CPAM et l'ARS) et des possibilités de développement de services à la personne faisant largement appel aux NTIC.

La poursuite de développement de services en ligne liés aux compétences exercées par la CAVEM et les communes.

2.2.3. AUPRÈS DES MÉNAGES

Tous les ménages sont concernés par notamment :

Un accès au très haut débit tant en habitat collectif qu'en habitat individuel sur l'ensemble du territoire.

Un développement des offres de type « Triple Play » accessibles à tous.

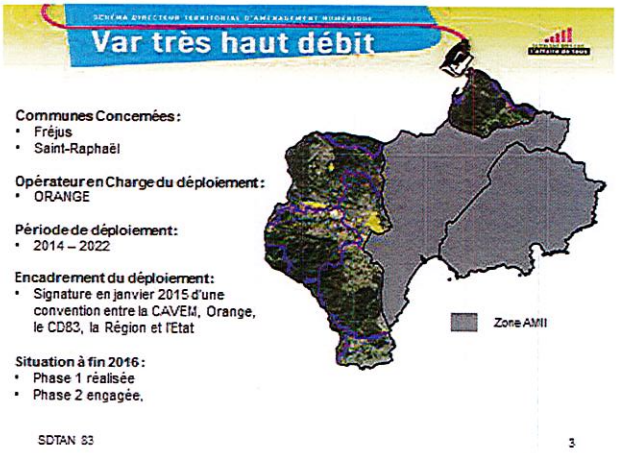
Le développement « d'un Service Internet Universel» pour les plus démunis.

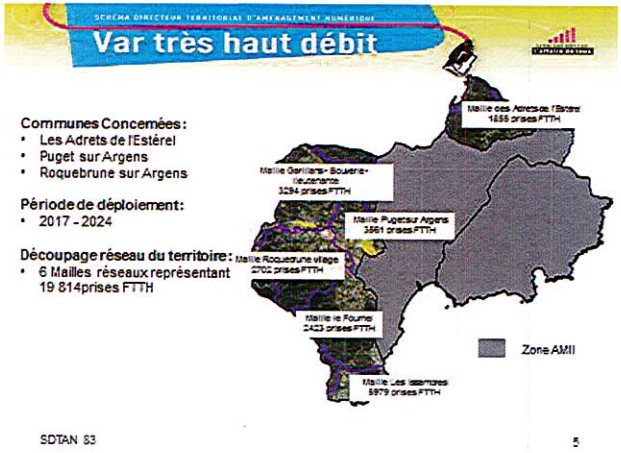
ORIENTATIONS :

- **Favoriser le développement des usages sur le territoire, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne et auprès des acteurs,**
- **Répondre à un enjeu d'égalité d'accès (santé, service public, éducation, culture, loisirs.**

OBJECTIFS :

- **Favoriser le développement du Numérique sur les communes situées en Zone d'Initiative Publique et sur les secteurs qui ne seraient pas couverts par une offre privée,**
- **Engager une réflexion sur les usages et services en s'appuyant sur des partenaires comme le SICTIAM et s'inscrire dans le projet « SMART REGION » développée par la Région PACA,**
- **Favoriser l'apparition de services par les concessionnaires (compteurs intelligents, de type LINKY pour l'électricité ou pour l'eau potable),**
- **Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.**





3. LA PROBLÉMATIQUE DES DÉCHETS

Pour assurer un maillage équilibré du territoire, le réseau de déchetterie devra être renforcé et des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers seront prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement.

La collecte sur le territoire est aujourd'hui performante en ce qui concerne le tri sélectif.

Sur les 100 000 tonnes émises par années, 50% sont triées, ce qui est un taux de performance élevé en région PACA compte tenu de la forte saisonnalité.

La CAVEM va poursuivre son effort d'organisation :

- 2 projets de création de déchetteries nouvelles à Fréjus et Roquebrune-sur-Argens
- une expérimentation engagée sur les bio déchets avec un quartier test et la récupération des résidus de la restauration collective avec un objectif de 60% de tri des 2020

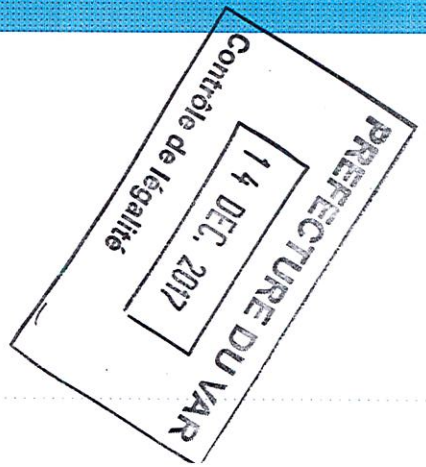
L'élimination des déchets est déléguée à un Syndicat Mixte qui utilise à ce jour l'ISDND du Balançan au Cannet-des-Maures. La stratégie développée par le délégataire est triple :

- obtenir une autorisation d'une rehausse de l'installation historique de Bagnols-en-Forêt en solution de court terme en cas de fermeture du Balançan, un site relais pour une capacité de 450 000 tonnes
- engager la réalisation d'une unité de tri et de valorisation permettant d'atteindre une performance d'élimination conforme à la transition énergétique et d'atteindre le seuil maximal de 15% de déchets ultimes
- participer activement à la création du site des Vallons des Pins prévu à Bagnols-en-Forêt pour un nouveau centre technique d'enfouissement des déchets ultimes en qualité d'actionnaire de la SPL en cours de constitution à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays de Fayence.

Les communes devront par ailleurs prendre en compte le Schéma départemental de gestion des déchets du BTP ainsi que le futur schéma régional des déchets.

ORIENTATIONS

- **la gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement;**
- **la CAVEM s'assure à court terme la mise à disposition d'une installation de stockage de déchets inertes dans l'Est Var;**
- **renforcer la gestion des déchets à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire;**
- **Développer et mettre en réseau les déchèteries de la CAVEM;**
- **Promouvoir le réemploi par la création d'une nouvelle ressourcerie sur le territoire de la CAVEM.**



4. LES BESOINS EN EAU POTABLE

Garantir un accès satisfaisant à la ressource en eau est un défi majeur. Il est important de sécuriser l'approvisionnement en eau potable par la recherche préalable d'économies et la diversification de la ressource en veillant à la qualité des eaux superficielles mais aussi des masses d'eaux souterraines. Le territoire s'est engagé dans un contrat d'agglomération avec l'agence de l'eau pour sécuriser l'approvisionnement . Les communes devront aussi s'engager dans la protection des périmètres de captage.

Les différents échanges avec les gestionnaires de l'approvisionnement en eau (SEVE, Canal de Provence...) ont permis de conclure au caractère suffisant de la ressource globale au regard des hypothèses de développement envisagées. Les projets de la CAVEM en matière de meilleure économie de l'eau doivent être confirmés par la finalisation du Plan de Gestion de la Ressource en Eau.

Des aménagements de sécurité de cet approvisionnement sont prévus, et d'ores et déjà programmés par la CAVEM. Le SDAGE (2016-2026) préconise donc de réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver la ressource en eau.

Afin de réaliser des économies d'eau potable, les communes pourront mettre en place des mesures comme la récupération des eaux pluviales qui servirait à l'arrosage des espaces verts, des jardins ou pour une utilisation industrielle.

ORIENTATIONS

- **Mener une étude globale à l'échelle de la CAVEM pour un schéma directeur de la protection et de la gestion en eau potable**
- **Les ouvertures de zone à l'urbanisation seront conditionnées par l'assurance de la disponibilité de la ressource.**
- **Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.**

5. LA GESTION DES EAUX USÉES

Toutes les communes de l'aire bénéficient d'un réseau d'assainissement collectif étendu. L'enjeu en la matière est double :

- extension progressive du réseau de collecte sur les secteurs déjà bâtis mais présentant une aptitude médiocre à l'assainissement autonome
- la mise en conformité des systèmes de traitement (biologiques), déjà engagé pour la plupart des stations

La recherche de réduction des pollutions vers le milieu naturel impose la production de volumes de boues de plus en plus importants. Des filières de valorisation de boues devront donc être mises en place sur le territoire du SCoT pour pouvoir parvenir aux objectifs fixés en matière de traitement des eaux.

Le SDAGE impose d'assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.

ORIENTATIONS

- **Organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans les secteurs urbains et à urbaniser, et dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes;**
- **Poursuivre la mise en œuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées**
- **Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants;**
- **L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée et être conforme aux exigences du SPANC de la CAVEM;**
- **Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET.**



6. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toutes les communes du territoire bénéficient d'un réseau de collecte des eaux pluviales étendu. L'élaboration des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales se veut prescriptif.

ORIENTATIONS

- Maitriser les pollutions et préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maitrise des flux ;
- Limiter les phénomènes d'érosion ;
- Favoriser l'infiltration et la desimperméabilisation;
- Assurer la continuité de l'assainissement en limitant la dégradation du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées par temps de pluies et les risque de non-conformité;
- Prévenir les dysfonctionnements par les travaux afférant et l'entretien des réseaux;
- Prise en compte dans les aménagements des limites du réseau récepteur ;
- Favoriser les mesures compensation de rétention a la parcelle ;
- Limiter et diagnostiquer les inondations liées au ruissèlement urbain ou au débordement de réseaux.

OBJECTIFS

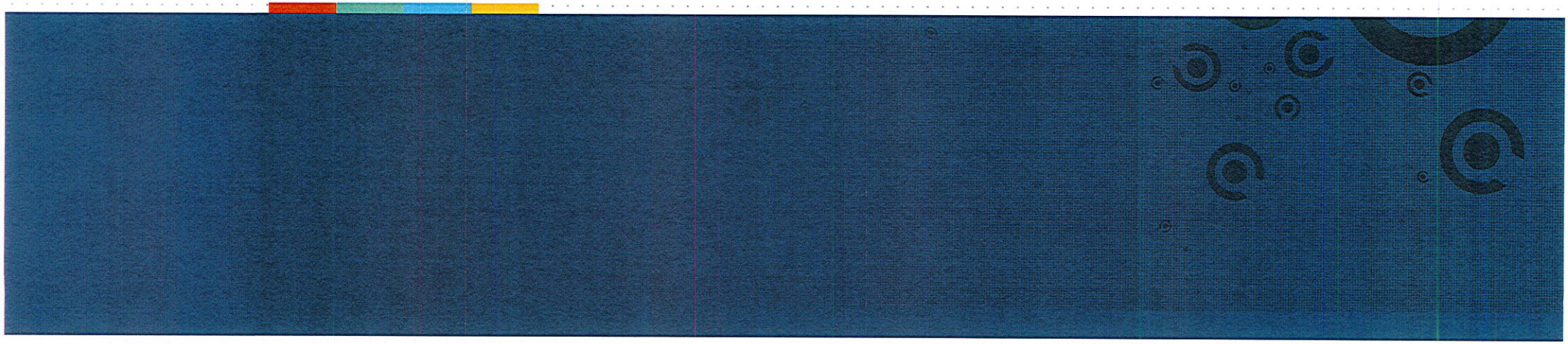
En matière de ruissellement urbain :

- Limiter au niveau des bâtis l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement;
- Prendre en compte un niveau de rétention à la parcelle correspondant à la typologie d'urbanisation du secteur concerné et notamment avec une rétention à la parcelle en milieu urbain conforme aux préconisations de la Mission Inter Services Eau Var ;
- Mettre en place pour l'existant des mesures de compensation, à défaut de pouvoir rendre à nouveau perméable. Favoriser les aménagements paysagers perméables ;

Réaliser un diagnostic sur le maillage les réseaux des eaux pluviales et leur intégration dans la gestion du risque inondation. (Prise en compte de cette problématique dans les schémas de lutte contre les inondations.) ;

Elaborer et mettre en oeuvre les schémas directeurs ainsi que le Contrat d'agglomération « petit et grand cycle de l'eau » à intervenir avec l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée.

8 MODALITÉS DE PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ ET À LA PRÉSERVATION OU LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Le territoire de la CAVEM se caractérise par:

- de vastes entités boisées (Esterel, Petites maures, la Colle du Rouet, bois de Malvoisin) ;
- des milieux ouverts agricoles (Plaine de l'Argens, Plaine du Reyran...) ;
- des zones humides importantes (étangs de Villepey...) ;
- des zones d'expansion de crues ;
- des espaces de ville nature (cité Jardin de Fréjus, Saint Raphaël et les Adrets de l'Esterel).

Le SCoT de la CAVEM prend en compte le SRCE et identifie différents espaces de protection pour garantir le maintien de la biodiversité et des continuités écologiques. Ces espaces sont :

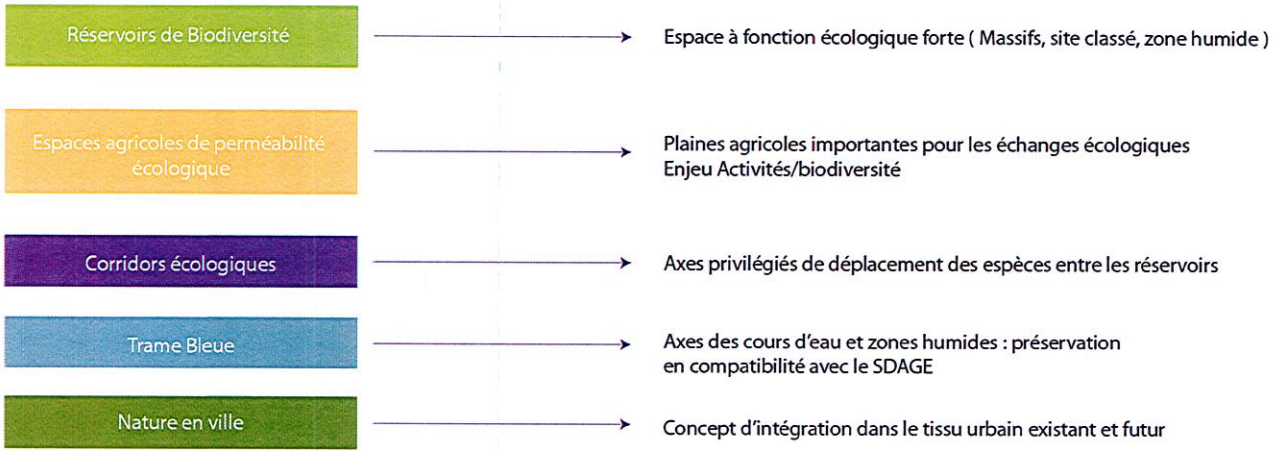
- les réservoirs de biodiversité ;
- les espaces de perméabilité agricole ;
- la trame verte et les corridors écologiques terrestres ;
- la trame bleue et les corridors écologiques aquatiques.

RAPPEL DU PADD

Les réservoirs de biodiversité devenus un patrimoine écologique protégé ;

Soutenir une protection de la qualité de l'environnement marin ;

Préserver et restaurer les corridors écologiques.



1. TRAME VERTE / LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ : DES ESPACES À PROTÉGER STRICTEMENT

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte (sont le socle d'une biodiversité particulièrement riche : espèce protégés notamment...). La quasi-totalité de ces espaces est recouverte par un périmètre d'inventaire ou de protection écologique (ZNIEFF, Natura 2000, site classé, PNA de la tortue d'Hermann)

La vocation première des réservoirs est destinée à la protection de biodiversité. Les activités y prenant place ne doivent pas remettre en question leur fonctionnalité.

Les réservoirs de biodiversité sont cartographiés et concernent spécifiquement le massif de l'Esterel, le massif des Petites Maures, Colle du Rouet, la forêt de Raphèle ainsi que les étangs de Villepey.

L'Estérel fait par ailleurs l'objet d'une Charte Forestière de Territoire (adoptée en 2015) et d'un projet d'Opération Grand Site, autant de démarches de préservation et de mise en valeur du territoire amplifiées par le SCOT.

ORIENTATIONS

- Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger» à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité ;
- Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir:
  - des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
  - des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
  - des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.
- Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...);
- Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère
- Les périmètres connus ou inventoriés comme station d'accueil de la Canne de Pline sont classés en zone naturelle protégée par les documents d'urbanisme.
- Les PLU prennent en compte les périmètres projetés d'Arrêté de Protection Biotope.
- En règle générale, les installations dédiées aux énergies renouvelables dans les réservoirs sont à proscrire excepté sur les zones artificielles (Carrières) en cohérence avec le SRCAE.

Les documents d'urbanisme témoignent dans leurs études de la mise en oeuvre de la démarche trame verte et bleue à partir de représentations graphiques (voire d'orientations d'aménagement et de programmation thématique), en concertation avec les acteurs du suivi du SCoT.

2. TRAME VERTE / LES ESPACES AGRICOLES DE PERMÉABILITÉ ÉCOLOGIQUE: UN DOUBLE ENJEU ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE

Le territoire est composé de vallées agricoles qui participent pleinement aux échanges écologiques et qui répondent aux besoins de certaines espèces. L'enjeu sur ces espaces est bien de maintenir l'activité agricole. Ainsi, le SCoT ne cible pas des espaces agricoles particuliers pour la préservation de la biodiversité mais affirme de manière générale le principe de maintien du rôle de Corridor/Perméabilité de ces espaces.

La valeur écologique de ces espaces (en matière d'habitat de certaines espèces mais aussi en matière de connectivité entre les réservoirs) résident dans :

- la mosaïque des milieux ;
- la présence de haies et de petits massifs boisés ;
- la ripisylve des cours d'eau ;
- la protection des canaux.

Le SCoT prévoit la protection de ces éléments dans l'ensemble des zones agricoles de perméabilité écologique. Cette préservation, pour exemple, sera favorable à des espèces animales et végétales remarquables comme la Cistude d'Europe, la tortue d'Herman et le Campagnol amphibie dans les canaux, la Cannes de Fréjus, le Tamaris africain et l'Alpiste aquatique sur les bandes enherbées...

Les espaces emblématiques de la perméabilité écologique sont :

- la plaine de l'Argens;
- la plaine du Reyran ;
- les Blavets ;
- la Vernède ;
- le Vallon d'Agay.

Une partie de ces espaces sont concernés par le réseau Natura 2000 (Argens, Blavet, Agay...) une attention particulière devra donc être apportée dans ces zones.

ORIENTATIONS

- Dans ces espaces, la vocation agricole doit être maintenue par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ;
- Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole ;
- Les PLU pourront repérer et protéger les haies dans les zones agricoles afin de maintenir la biodiversité ;
- Les communes pourront favoriser la pérennité des prairies en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles.

3. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES TERRESTRES : DES FONCTIONNALITÉS À MAINTENIR OU À REMETTRE EN ÉTAT.

Pour le bon fonctionnement des continuités écologiques, les différents réservoirs de biodiversité doivent être connectés par des corridors écologiques, supports importants pour le déplacement des espèces. Les corridors écologiques constituent un maillon sensible et essentiel des réseaux écologiques, ils contribuent au maillage complexe et intégré des milieux.

Sur le territoire de la CAVEM les corridors permettent de relier les grands réservoirs de biodiversité (Esterel, colle du Rouët, massif des maures et étangs de Villepey). Les corridors écologiques s'appuient en partie sur les espaces agricoles de perméabilité écologique et plus particulièrement sur les linéaires boisés les canaux et les cours d'eau.

Les grands corridors écologiques identifiés (méthode dilation érosion + étude spécifique sur l'Argens) sont :

- Massif des Maures étangs de Villepey par le Vaudois (Corridor terre/mer);
- Massif de l'Ésterel étangs de Villepey par le Reyran (Corridor terre/mer);
- La forêt du Rouet et la plaine de l'Argens par les Blavets;
- L'ecopont en construction entre l'Ésterel et le bois de l'Ermite.

ORIENTATIONS

- **Préciser les limites des « corridors écologiques à protéger» à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. D'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement;**
- **Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à;**
  - **définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor,**
  - **définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor,**
  - **favoriser la nature en ville (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale...),**
  - **maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.**
- **Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme;**
- **Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature;**
- **Accompagner la remise en bon état du corridor Esterel/Bois Bagnols (Ecopont des Adrets de l'Esterel).**

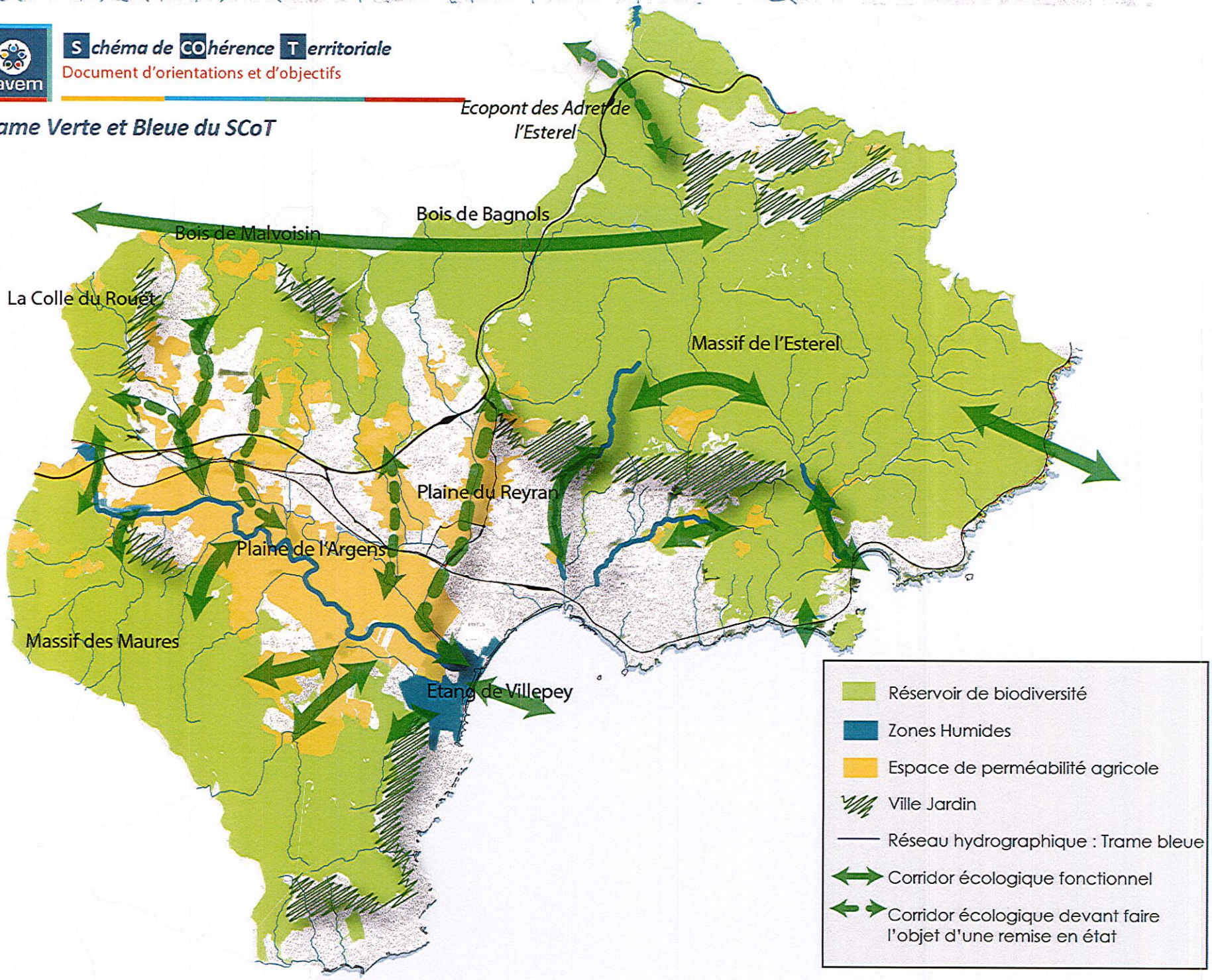
PREFECTURE DU VAR
14 DEC. 2017
Contrôle de légalité

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Trame Verte et Bleue du SCoT



4. LA TRAME BLEUE ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AQUATIQUES : DES FONCTIONNALITÉS À MAINTENIR OU À REMETTRE EN ÉTAT.

La trame bleue est constituée des cours d'eau, de leur espace de fonctionnalité et des zones humides. Il est rappelé que le SCOT doit être compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021.

Mettre en oeuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM). Il s'agit notamment de participer aux orientations suivantes:

- OF 2 : Concrétiser le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- OF 4 : Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- OF 6 : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et agir notamment sur la morphologie et le décloisonnement des cours d'eau, sur les zones humides, et sur les espèces.

Sur le territoire du SCoT la préservation de la trame bleue et de sa fonctionnalité répond au double enjeu maintien de la biodiversité et de maitrise du risque inondation. Les zones humides emblématiques du territoire sont les étangs de Villepey.

Le territoire du SCoT n'est concerné que par un seul cours d'eau au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement. L'Argens est sur la liste 2 : (cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique). Le SCoT doit concourir à cet objectif.

D'autres cours d'eau ont des objectifs de bon état écologique et chimique à 2027. Néanmoins, la CAVEM souhaite engager la protection des cours d'eau sur l'ensemble du réseau du territoire. Ainsi les orientations s'appliquent à tous les cours d'eau du territoire.

ORIENTATIONS

- En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.
- En cohérence avec le PAPI et la GEMAPI, organiser la minimisation des impacts écologiques des travaux et infrastructures liées à la gestion du risque inondation.
- Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par :
  - un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme ;
  - des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux) ;
  - une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future.
- La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est à proscrire;
- Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau :
  - assurer des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...),
  - limiter toute activité polluante en bordure des cours d'eau,
  - à mettre en valeur/révéler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville.
- Dans les zones d'urbanisation future :
  - maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau ;
  - garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves.



5. METTRE EN VALEUR LA NATURE EN VILLE POUR SES DIFFÉRENTES FONCTIONS

Dans les espaces urbains, la nature s'exprime aussi et revêt différents atouts :

- Amélioration du cadre de vie ;
- Limitation des ilots de chaleur ;
- Création d'espaces publics ;
- Diffusion de la nature en ville et prolongement des continuités écologiques ;
- Support des mobilités douces ;
- ...

La nature en ville sur le territoire du SCoT CAVEM présente différents aspects :

- Parcs publics et espace naturels à intérêt patrimonial (Parc de la villa Aurelienne, Port romain de Fréjus, ...) ;
- Espaces d'accompagnement des voies ou immeubles;
- Parcelles en friches agricoles au sein des espaces urbanisables ;
- Les jardins privés et les parcelles libres dans les espaces « ville jardin » particulièrement importants pour le paysage et la transition ville/nature. Les espaces interstitiels de ces zones urbaines peu denses représentent un espace de diffusion de la nature et une frange perméable entre les espaces naturels et la ville.

ORIENTATIONS

- Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser ;
- Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies ;
- Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ;
- Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones ;
- Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains.
- Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :
  - multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées),
  - privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales,
  - prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives,
  - utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques.



9 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RELATIFS À LA VALORISATION DES PAYSAGES ET LA MISE EN VALEUR DES ENTRÉES DE VILLE

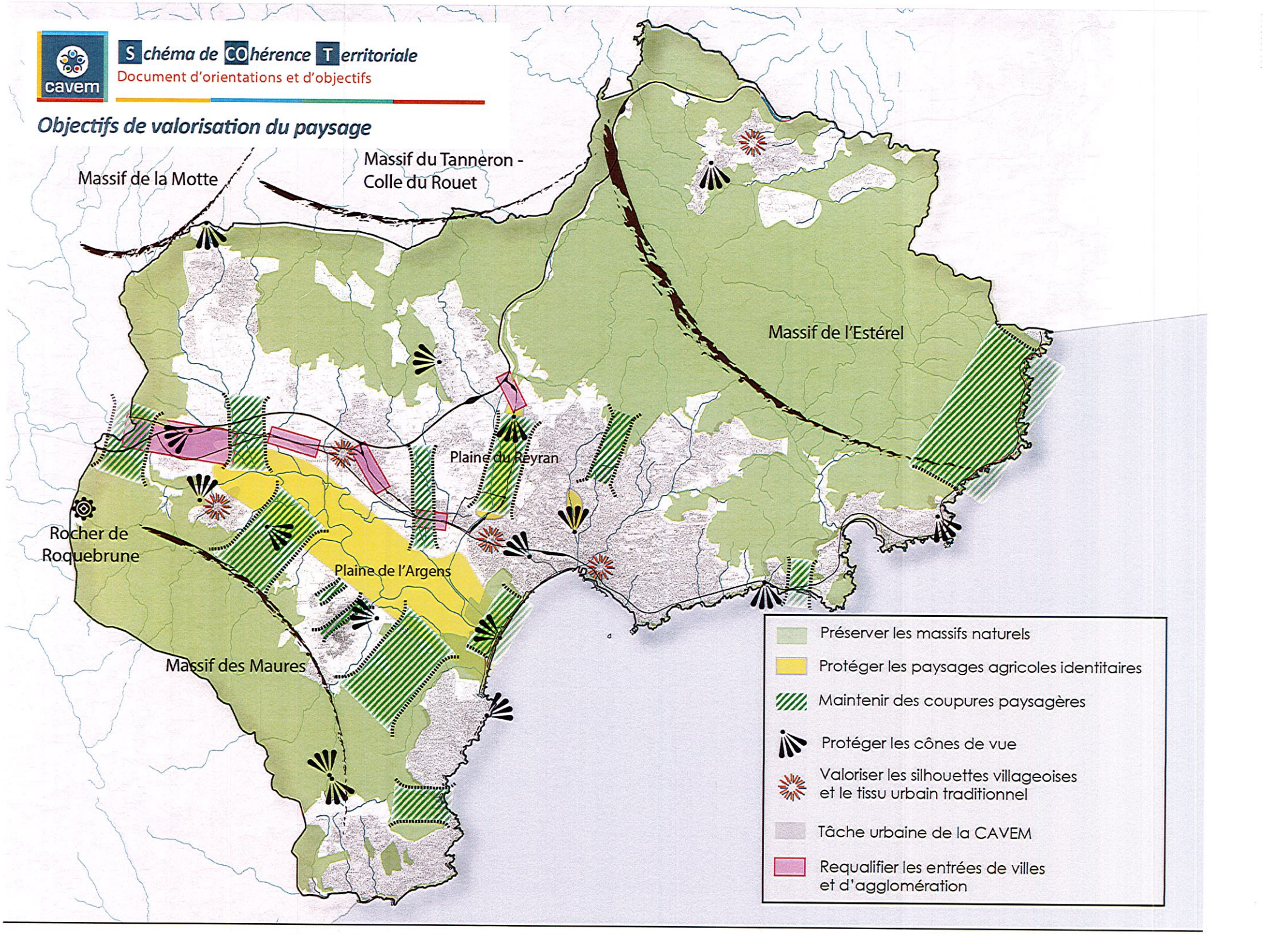
Préfecture du Var
Contrôle de légalité
14 DEC. 2017

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Objectifs de valorisation du paysage



RAPPEL DU PADD

Protéger un cadre paysager iconique ;

Stopper le morcellement des ensembles agro-naturels ;

Retrouver des paysages fonctionnels ;

Reconquérir les portes de l'Agglomération.

1. PROTÉGER LES SITES NATURELS ET AGRICOLES D'INTÉRÊT PAYSAGER

Le cadre paysager du territoire s'articule autour d'éléments agricoles et naturels structurants dont les qualités paysagères sont à garantir :

- La plaine de l'Argens ;
- La plaine du Reyran ;
- Le massif de l'Esterel ;
- Le massif des Maures (dont le de Rocher de Roquebrune);
- La colle du Rouët.

Le SCoT identifie aussi des coupures paysagères à maintenir. Elles rythment le paysage et permettent des échappées visuelles entre différents types d'espaces. Il s'agit :

- De l'espace naturel entre le Muy et Roquebrune sur Argens;
- De la coupure agricole et naturelle entre Roquebrune et Puget-sur-Argens ;
- Les coupures de la Cavalière et du Fournel à Roquebrune-sur-Argens ;
- La coupure des étangs de Villepey ;
- La plaine du Reyran ;
- Les Esclapes qui marquent l'entrée entrée de Fréjus depuis Puget-sur-Argens ;

ORIENTATIONS

- **Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers ;**
- **Le statut d'Espaces Boisés Classés n'est pas généralisé. Le SCoT permet ainsi la reconquête agricole au sein des massifs forestiers (vignes, oléiculture, entre autres) sur les secteurs auparavant agricoles et enfrichés depuis, contribuant de ce fait à la réouverture des paysages ;**
- **Les PLU pourront identifier par un sous zonage A des zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères ;**
- **Les coupures paysagères devront être protégées dans le cadre du PLU.**

2. MAINTENIR LES CÔNES DE VUE

Certaines perceptions authentiques de sites naturels, de centre village ou d'éléments de patrimoine méritent d'être pérennisées.

Cela concerne particulièrement les cônes de perception :

- Sur le rocher de Roquebrune-sur-Argens depuis l'autoroute et d'autres voies ;
- Sur le Rocher de Roquebrune et sur la mer depuis le Col du Bougnon ;
- Sur le territoire de la CAVEM depuis le Nord de la commune de Roquebrune-sur-Argens ;
- Sur la Plaine agricole de l'Argens depuis le sud du village de Roquebrune ;
- Sur les étangs de Villepey depuis le littoral de Fréjus ;
- Sur le centre Ancien de Fréjus depuis la D559 ;
- Sur la plaine du Reyran ;
- Les espaces agricoles du Valescure ;
- Sur le littoral depuis la Pointe de Sainte Aygulf, le Vallon de la Vieille et depuis Anthéor ;
- Sur le massif de l'Esterel à la sortie du centre des Adrets de l'Esterel;
- Sur les massifs boisés depuis la D4.

ORIENTATIONS

- **Protéger les cônes de vue emblématiques des aménagements d'accueil et d'information peuvent être mis en place ;**
- **Outre les cônes de vue répertoriés sur la cartographie du SCoT, les commune préserveront des échappées visuelles propres à chaque commune, valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des villes ou villages.**

3. METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN PASSÉ, ACTUEL ET FUTUR

La lecture des sites d'implantation des zones bâties ainsi que la typologie à laquelle elles se rattachent devra être indispensable à toute étude d'urbanisme sur le territoire.

Les documents d'urbanisme permettront d'éviter un étalement de l'urbanisation le long des voies de dessertes départementales au profit d'une urbanisation en greffe sur les noyaux constitués.

La ligne directrice est de maintenir la qualité urbaine présente, de permettre la requalification des secteurs aujourd'hui dégradés et de garantir une insertion paysagère optimale des projets urbains.

ORIENTATIONS

- Il s'agit de valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains «traditionnels » des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants ;
- les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt. Le patrimoine agricole pourra être identifié ;
- Dans les secteurs d'urbanisation, il convient d'assurer les conditions pour que soient pris en compte et valorisées les structures paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt, voire les restaurer lorsqu'elles sont altérées. Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes...), et au contexte topographique et paysager;
- Dans les zones de projet, la qualité paysagère et architecturale devra être recherchée pour les aménagements nouveaux ;
- Le SCOT invite à la création de chartes intercommunales sur les zones d'activités concernant la qualité paysagère, la gestion de la publicité et le mobilier urbain...

4. GARANTIR LA QUALITÉ DES ENTRÉES DE VILLE ET VALORISER LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES LE LONG DES VOIES PRINCIPALES

Il s'agit de veiller à :

- lutter contre la banalisation des paysages le long des axes de circulation notamment en entrée des villes et villages ;
- gérer les transitions entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbains ;
- assurer la qualité des espaces urbanisés contemporains.

ORIENTATIONS

- Valoriser et requalifier des entrées de villes et villages sensibles d'un point de vue paysager ;
- Porter une attention particulière aux secteurs où sont implantées des activités économiques et commerciales, afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et urbaine des futurs bâtiments (forme, volume, orientation, stationnement...) : effet vitrine;
- Le long de l'autoroute A8, les documents d'urbanisme assurent une forte protection des espaces contigus en procédant à un inventaire fin du végétal existant, l'instauration de marge de recul boisées, une restriction forte de la pression publicitaire.
- Les documents d'urbanisme doivent identifier dès le diagnostic les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables ;
- Les communes doivent maitriser la publicité le long des voies.

5. EXIGER UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE POUR L'INSERTION DES AMÉNAGEMENTS DE PLAGES

Les plages concédées du territoire sont équipées de constructions démontables, qui sont autorisées mais ne sont pas toujours à la hauteur des enjeux paysagers.

Afin de fixer des critères de qualité communs, sans toutefois s'orienter vers une uniformisation des établissements de plage, une réflexion est à engager par les communes sur la mise en place de chartes architecturales pour l'insertion des bâtiments d'exploitation de plage à destination des exploitants.

Ce document existe pour la commune de Fréjus. L'objectif est que les communes de Roquebrune et St Raphael s'en inspirent et l'adaptent au regard de leurs attentes et spécificités, pour tendre vers une harmonisation des constructions de plages à l'image de chaque commune.

La mise en œuvre de mesures par les communes passe par une traduction des conditions d'aménagement définies dans les PLU.

ORIENTATIONS

- Etablir des chartes architecturales communales pour l'insertion des bâtiments de plage

10 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES ET DE PROMOTION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

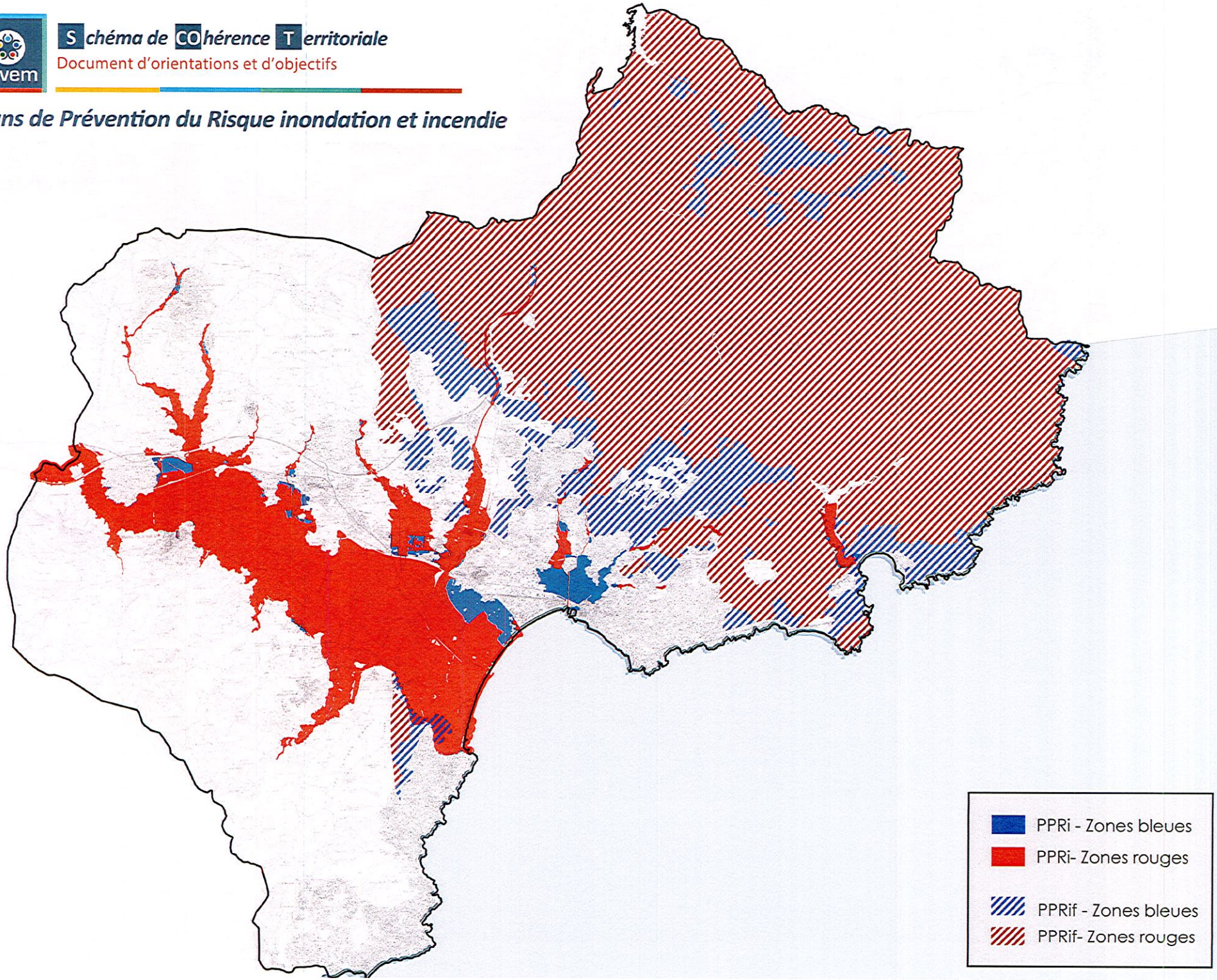
PREFECTURE DU VAR
Contrôle de légalité
14 DEC. 2017

cavem

Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale

Document d'orientations et d'objectifs

Plans de Prévention du Risque inondation et incendie



Une des préoccupations importantes du SCOT CAVEM est la prise en compte systématique dans tout projet d'aménagement des risques (naturels, technologiques, ...).

Le SCOT, par la configuration du territoire (reliefs boisés, climat méditerranéen et espèces xérophiles, régime hydrographique torrentiel, vaste plaine de l'Argens, ...) et par la forte pression foncière qui s'y exerce, se doit d'appliquer le principe de précaution afin de protéger les biens et les personnes.

1. INTÉGRER LE RISQUE INONDATION DANS LES PROJETS

Les cours d'eau concernés par le risque inondation sur le territoire sont l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Garonne, le Blavet, la Vernède, le Pédégal et le Fournel ainsi que leurs affluents. Certains cours d'eau comme l'Agay et certains talwegs et vallons secs peuvent être le siège d'inondations brutales.

Il s'agit prioritairement de ne pas aggraver, par l'action humaine, le risque existant et de limiter l'exposition aux risques, notamment par la maîtrise de l'urbanisation, dans les secteurs soumis à un ou plusieurs aléas. Il convient par ailleurs d'anticiper, autant que faire se peut, la probable accentuation des risques avec le changement climatique. Il est rappelé la nécessité d'une solidarité intercommunale dans la gestion des risques notamment vis-à-vis du risque inondation. Et enfin il s'agit de réduire les risques.

Le Territoire est classé en TRI (Territoire à Risque important Inondation) il fait donc l'objet d'objectifs fixés par l'État dans le cadre de la Stratégie Locale de gestion du Risque Inondation.

ORIENTATIONS

- La gestion et la prise en compte du risque inondation ne doit pas se cantonner aux limites administratives, cette gestion doit intégrer une vision globale et par bassin versant;
- Respecter les zones de risques instaurées par les PPRI;
- Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel;
- Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques;
- Mettre en oeuvre le PAPI.

1.1. INTÉGRER LE RISQUE INONDATION DANS LES SECTEURS URBAINS OU RURAUX

Le territoire connait un fort maillage hydrographique, avec des cours d'eau et des vallons secs pouvant être le siège d'inondations brutales.

Le SCOT a pour ambition une non aggravation par l'action humaine du risque existant. Il faut limiter la vulnérabilité et l'exposition aux risques par une maitrise de l'urbanisation dans les secteurs soumis à l'aléa.

De plus, le ruissellement dans les zones urbanisées est une composante de la problématique « inondations. ». Ce phénomène essentiellement urbain, vient souvent aggraver l'impact du risque.

Il s'accompagne du développement de la culture du risque auprès des populations.

Il convient d'anticiper la possible accentuation des risques du fait des changements climatiques.

Il est rappelé la nécessité d'une solidarité intercommunale dans la gestion du risque notamment vis-à-vis du risque inondations.

ORIENTATIONS

- Respecter les zones de risques instaurés par les PPRI, ou en l'absence de PPRI, des zones signalées comme étant soumises au risque;
- Anticiper et connaître le risque de ruissellement urbain pour mieux le gérer;
- Permettre la réalisation d'équipements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre les inondations sur l'ensemble du territoire, y compris les zones agricoles et naturelles du SCoT.
- Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel;
- Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques;
- Veiller à la préservation et au maintien des Zones d'Expansion de Crues (ZEC);
- Mettre en oeuvre le PAPI Argens et Côtiers de l'Estérel.

OBJECTIFS

En matière de ruissellement urbain :

- Engager un diagnostic sur les zones à risques non couvertes par un PPRI, notamment sur les secteurs à enjeux ou dédiés à l'activité humaine,
- Engager un diagnostic sur les zones d'expansion de crues,
- La mise en place de repères de crues,
- Prendre en compte cette dimension dans les documents organisant la sécurité comme les Plans Communaux de Sécurité (PCS) ou les Plans d'Intervention Gradués (PIG).

1.2. INTÉGRER LE RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Le territoire de la CAVEM avec son littoral étendu est soumis pour partie au risque de submersion marine. Il doit être pris en considération s'agissant des équipements existants à réhabiliter dans le temps, ou nouveaux à créer avec une réflexion sur leur exposition à ce risque, leur implantation et leur protection.

ORIENTATIONS

Dès lors que ce risque est connu, il doit être pris en compte. Il convient donc de compléter la connaissance du territoire dans ce domaine.

OBJECTIFS

- **Encourager les communes littorales à améliorer leur connaissance sur les risques littoraux. Exemple : opérer des reportages photographiques après chaque tempête significative ; Compiler les études sectorielles à l'occasion de réalisations d'ouvrages ou d'aménagements marins portuaires ou littoraux;**
- **Envisager le développement d'un volet littoral dans l'éventualité de la création d'un observatoire des risques naturels.**

2. PRENDRE EN CONSIDÉRATION LES AUTRES RISQUES ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Concernant le risque incendie de forêt, pour lequel trois plans de prévention (PPRif)) et un Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) sont en vigueur, le SCoT rappelle que la prévention du risque incendie ne peut être mieux assurée que par une politique d'aménagement et de gestion des massifs et appuyé par le PIDAF qui distingue :

- les zones à maintenir en l'état naturel en raison de leur faible valeur économique ou paysagère,
- les zones où l'exploitation forestière doit être restaurée ou établie, car elle constitue par elle-même, un entretien permanent des massifs,
- les zones à affecter aux activités agricoles constituant les pare-feux les plus efficaces si elles ont une largeur suffisante,
- les pistes et zones d'appui indispensables pour l'intervention des services de secours,
- les hameaux et l'habitat indispensables aux activités à réinstaller dans les massifs, dont la sécurité devra être assurée de manière autonome (ne concerne que le secteur de Saint-Jean de Cannes),
- les installations et équipements, notamment hydrauliques, nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles ainsi que les réserves d'eau destinées à participer à la lutte contre le feu.

Le SCoT préconise également l'aménagement de zones tampons qui serviront de transition entre les espaces bâtis et la forêt. Plusieurs mesures pourraient être engagées afin d'insérer au mieux ces zones tampons :

- restauration / maintien de l'activité agricole,
- création de coupures de combustibles,
- mise en oeuvre d'équipements de voirie et de desserte d'eau,
- prévention auprès des habitants.

Le risque mouvement de terrain se concentre sur les zones rocheuses (Maures, Rocher de Roquebrune, Estérel, Bois du Defens), étant donné le caractère peu urbanisé de ces zones le risque demeure faible

Par ailleurs, le territoire doit aussi s'adapter au changement climatique et particulièrement en ce qui concerne la submersion marine et l'augmentation des épisodes de sécheresse.

Concernant le phénomène d'érosion du littoral, les secteurs particulièrement soumis aux pressions (baie de Fréjus, San Peire, Dramont, Agay) doivent faire l'objet d'actions prioritaires de gestion du trait de côte. Les solutions dites douces, comme les ouvrages immergés ou la reconstitution de cordons dunaires, sont à privilégier.

ORIENTATIONS

- Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation ;
- Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, vigies...) ;
- Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvopastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures) ;
- Adapter le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer et au risque submersion ;
- Favoriser les opérations d'aménagement comportant des exigences importantes en matière de confort climatique (confort d'été) et adaptées aux conséquences des épisodes pluvieux-orageux intenses ;
- Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique (rétention, sécurité...).

3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques sont connus sur le territoire de la CAVEM. Il s'agit particulièrement du PPRT DPCA ainsi que le Pipeline qui traverse une partie du territoire. Les communes devront les prendre en compte.

4. MAITRISER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX POLLUTIONS ET NUISANCES

La pollution de l'air et les nuisances sonores sont principalement dues aux déplacements motorisés et à la présence de routes structurantes et génératrices de trafic important (notamment en période estivale). La pollution et les nuisances ont un impact non négligeable sur la santé, l'environnement et la qualité de vie des habitants de la CAVEM. L'aménagement du territoire doit favoriser la réduction des incidences sur la qualité de l'air et des nuisances. Le levier d'action principal pour réduire les pollutions et les nuisances est la réduction des transports motorisés.

ORIENTATIONS

- Limiter les déplacements motorisés individuels en recentrant l'urbanisation sur les secteurs desservis par les transports en commun afin de limiter les pollutions liées à la voiture (Opération de renouvellement urbain du SCoT) ;
- Prévoir la desserte en TC des nouvelles zones d'urbanisation pour réduire la dépendance des habitants à la voiture ;
- Inciter les touristes à favoriser les transports en commun et les modes doux dans le but de maitriser le pic de pollution saisonnier ;
- Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit.

OBJECTIFS (Territorialisation du SRCAE) :

- Baisse de 40% des émissions de Nox d'ici 2020 (par rapport à 2007)
- Baisse de 30% des émissions de PM2,5 d'ici 2015 (par rapport à 2007)

5. LIMITER LES BESOINS EN ÉNERGIE ET PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'Est Var, comme l'ensemble de la partie Est de la Région PACA, est confronté à une réelle vulnérabilité en matière d'approvisionnement énergétique de part la configuration en impasse du réseau d'apport d'énergies (péninsule énergétique).

Les énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie sont des axes prioritaires qui feront l'objet d'une attention particulière.

Afin d'améliorer l'autonomie énergétique de la CAVEM, le SCoT encourage les communes à réduire leur consommation énergétique et à valoriser des ressources renouvelables et locales. Le CAVEM s'est par ailleurs doté d'un PCAET qui permet de définir des actions précises en matière d'énergie/climat.

A travers leurs documents d'urbanisme, les communes ont les moyens d'encourager une meilleure maîtrise de l'énergie en développant notamment les énergies alternatives. L'intégration d'objectifs de qualité environnementale et de maîtrise de l'énergie ainsi que la promotion des énergies renouvelables sera favorisée dans les projets d'aménagement et de développement des communes.

Le SCoT incite les communes à faire preuve d'initiatives en privilégiant :

- les formes urbaines et bâtiments peu consommateurs d'énergie,
- les éclairages publics à l'aide d'ampoules basse consommation,
- les matériaux recyclables pour le mobilier urbain,
- la valorisation énergétique des déchets.

Le SCoT appuie la mise en oeuvre de la charte forestière de l'Estérel qui préconise la mise en place d'une filière bois (pour l'énergie et la construction).

ORIENTATIONS

- Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maitrise d'ouvrage publique ;
- Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les ilots de chaleur urbain ;
- diversifier la production d'énergie sur le territoire ;
- Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...) ;
- Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables (Thalassothermie) ;
- Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ;
- Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ;
- Mettre en oeuvre le PCEAT.

OBJECTIFS (Territorialisation du SRCAE) :

- Production d'ici 2030 de 353 gigawatt d'énergies renouvelables ;
- rénovation de 9 000 à 11 000 logements (Résidences principales) ;
- rénovation de 600 à 750 logements (résidences secondaires) ;
- rénovation de 400 000m² de SDP tertiaire.

11 MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour rôle de préciser les modalités d'application de la loi Littoral (loi de 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

Le SCoT propose une transcription cartographique des principales notions qui constituent la loi Littoral que sont :

- l'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC)
- la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- la localisation des coupures d'urbanisation

En parallèle du projet de territoire Basse Vallée de l'Argens, le SCoT définit également la localisation préférentielle de 4 sites d'implantation pour la réalisation de hameaux agricoles (dont 3 hameaux nouveaux agricoles intégrés à l'environnement soumis aux modalités d'application de la loi Littoral).

Il en est de même pour le projet de hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel et celui de Sainte Brigitte.

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral

Les articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme assignent l'obligation de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Que sont les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

En prenant appui sur les cartographies du SCoT de la représentation des modalités d'application de la loi Littoral, les documents d'urbanisme inventorient ces espaces et y font appliquer en matière d'occupation et d'utilisation du sol l'ensemble des dispositions issues du décret du Conseil d'Etat 2004-310 du 29 mars 2004 transposé dans l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Proches du Rivage

Les espaces proches du rivage sont définis selon 3 critères :

1) leur visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,

2) celui de la distance du littoral,

3) celui du relief et de la configuration particulière des lieux.

Le 1er principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'extension limitée de l'urbanisation impliquant un principe de faible urbanisation des espaces agricoles et naturels, et ce tant en enveloppe urbaine qu'en extension d'enveloppe.

Le 2eme principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'urbanisation limitée.

L'urbanisation limitée énonce qu'en agglomération située dans les espaces proches du rivage, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés inclus dans les espaces proches du rivage, les documents d'urbanisme s'assurent que le droit des sols attaché à ces périmètres ne permet pas de procéder à une évolution significative des formes urbaines présentes, et notamment l'intensification forte des espaces pavillonnaires identifiés par le SCoT.

Alors que le territoire de la CAVEM s'engage dans un vaste projet de renouvellement urbain, le SCoT est vigilant pour garantir la conformité des objectifs de recentrage sur le Centre Urbain avec le respect de la notion d'extension limitée de l'urbanisation. A partir des jurisprudences de référence concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces agglomérés, il est rappelé que l'urbanisation limitée en milieu urbain dense consiste à accorder la volumétrie des constructions à la morphologie urbaine préexistante (grands collectifs, petits collectifs, urbanisation continue, urbanisation discontinue...)

ORIENTATIONS

CONSTRUCTIBILITE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- **Les documents d'urbanisme procèdent dès la phase diagnostic du territoire à l'inventaire des formes urbaines présentes dans les espaces proches du rivage et intègrent dans les résultats de leur étude de densification les conclusions de leurs analyse typo-morphologiques.**

OBJECTIFS

EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- **Les secteurs soumis aux principes de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage sont :**

Les quartiers de Saint Raphael du Boulouris jusqu'à Trayas – pour un potentiel de 16 hectares

Les secteurs du boulevard de la Mer, de la BAN et de Saint Aygulf pour Fréjus pour un potentiel de 20 hectares (dont 9 hectares sur le centre urbain)

Le secteur des Issambres de Roquebrune sur Argens pour un potentiel de 1 hectare

Soit un total d'environ 37 hectares sur un besoin foncier global de 650 hectares, soit 5,6% du besoin foncier inscrit au sein des Espaces Proches du Rivage de la loi Littoral de la CAVEM.

Conforme à la version de légalité
14 DEC. 2017
PRÉFECTURE DU VA

Les coupures d'urbanisation

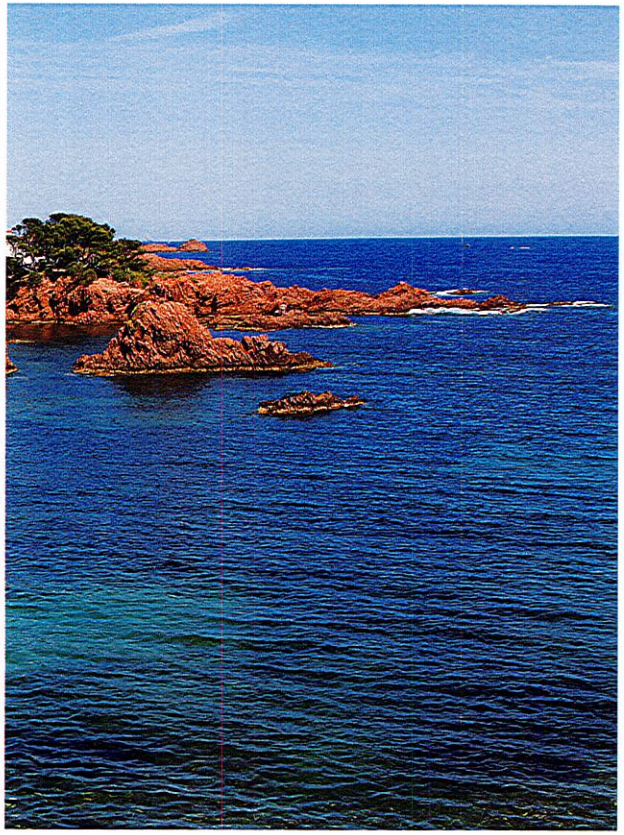
Définis par les documents d'urbanisme par l'article L 121-22 du Code de l'Urbanisme, les coupures d'urbanisation ménagent des séquences d'interruption de l'urbanisation le long du trait de côte au sein des Espaces Proches du Rivage. Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de l'urbanisation nouvelle autre que celle nécessaire aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les aménagements légers et réversibles dédiés aux activités de sports et de loisirs.

Il appartient aux documents d'urbanisme de définir le cas échéant au sein des agglomérations des coupures d'urbanisation de proximité pour la mise en oeuvre de la trame verte et bleue du territoire.

Les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux

Ils représentent les masses boisées d'importance des communes littorales constituant des réservoirs de biodiversité importants pour la trame verte de la CAVEM.

Ils sont définis par les documents d'urbanisme en fonction de l'intérêt écologique ou paysager et/ou de leur importance en matière de superficie et protégés en tant que tel de toute artificialisation. Leur évolution ponctuelle pour la prise en compte d'aménagements d'utilité publique est admise après validation par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Var.



ORIENTATIONS

HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT (HNIE)

- Saint-Jean de l'Estérel - territoire de Fréjus
- Sainte-Brigitte - territoire de Fréjus. Il pourra également être réalisée sousforme de Site de Taille et de Capacité d'Accueil ,Limitée selon son ampleur envisagée

Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE)

Ils représentent la seule forme d'urbanisation limitée autorisée en discontinuité avec les agglomérations et les noyaux d'habitat traditionnel du territoire du SCoT.

Présentant un caractère exceptionnel, ils permettent de répondre à un enjeu d'aménagement du territoire ponctuel et notamment le repositionnement d'activités économiques ou de fonctions d'habitat et d'équipement à l'extérieur d'un site contraint (risque naturel ou technologique, sensibilité écologique ou paysagère...)

Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement gardent une capacité d'accueil limitée et sont conçus comme des opérations d'aménagement à forte valeur environnementale (Eco-conception, performance énergétique...) et architecturale et urbanistique (unité d'aspect, espaces publics et communs, espaces de centralité...). Ils s'inscrivent dans les objectifs de mixité fonctionnelle de la CAVEM en combinant plusieurs vocations compatibles (comme l'agriculture, la valorisation forestière, l'artisanat, le commerce, les équipements publics et collectifs strictement liés au fonctionnement des hameaux, l'habitat...).

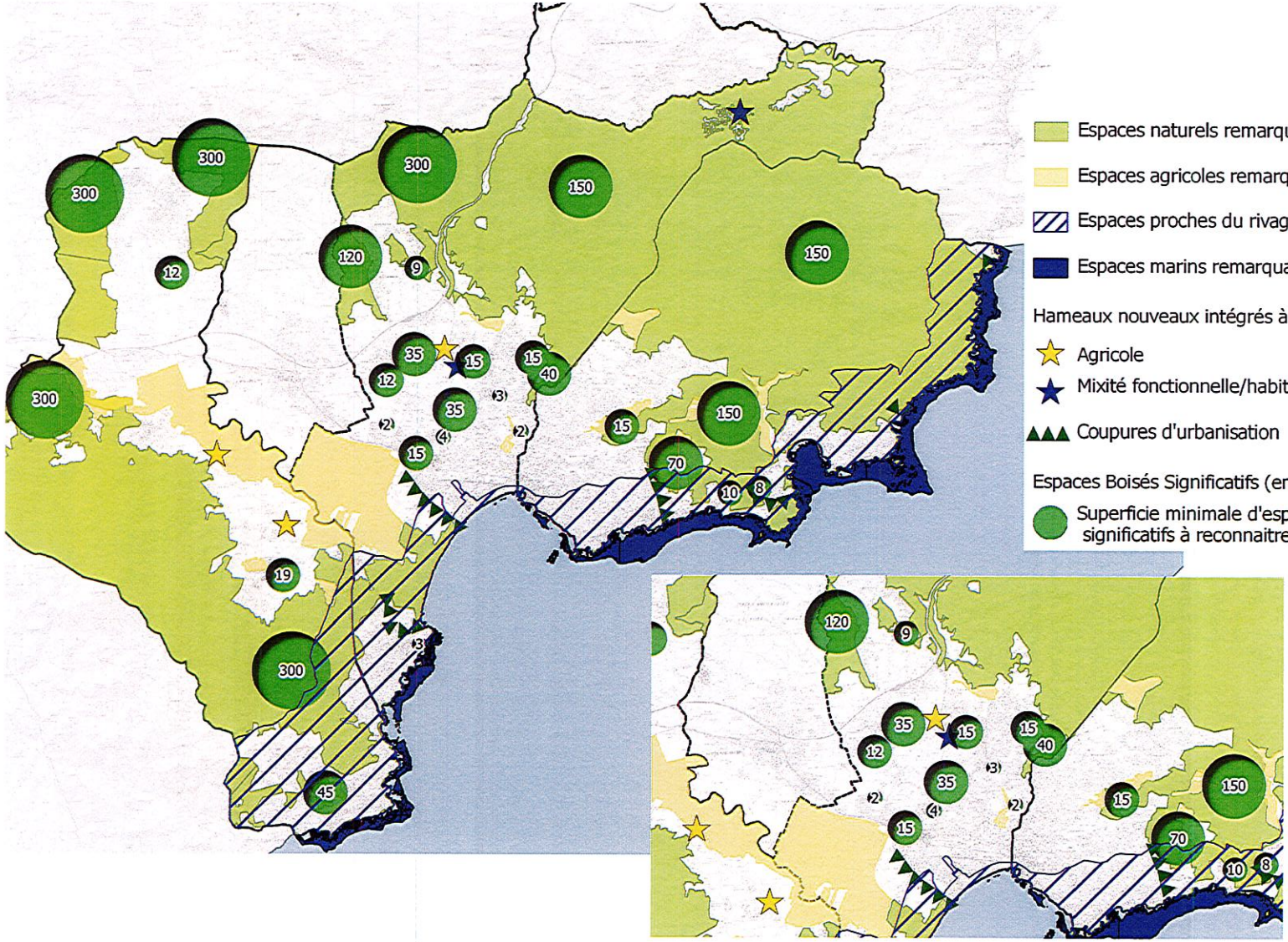
Le SCoT identifie plusieurs localisations préférentielles de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement :

ORIENTATIONS

NOUVEAU HAMEAU AGRICOLE INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT (NHAIE)

- Saint-Martin - territoire de Roquebrune-sur-Argens
- Les Amandiers - territoire de Roquebrune-sur-Argens
- Saint-Pons - territoire de Fréjus

Modalités d'application de la Loi Littoral



Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'intégralité des territoires des Communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint Raphaël.

En synthèse, les grands espaces naturels qui couronnent la CAVEM forment des Espaces Remarquables et Caractéristiques au sens de la loi Littoral. Ils sont :

- le massif de l'Estérel (Fréjus et Saint Raphaël)
- le massif des Maures (Roquebrune-sur-Argens)
- le Rocher de Roquebrune (Roquebrune-sur-Argens)
- la forêt domaniale de la Colle du Rouet (Roquebrune-sur-Argens)
- la forêt de Raphèle (Roquebrune-sur-Argens)
- le bois de Malvoisin (Roquebrune-sur-Argens)
- les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens (Fréjus)

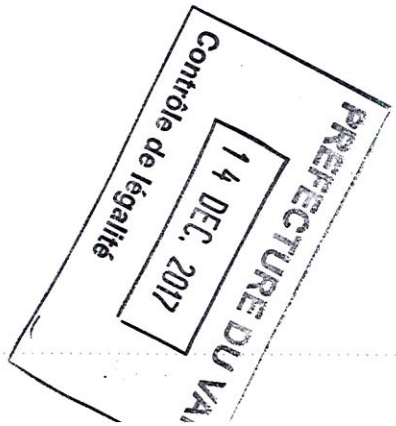
S'ajoutent à ces espaces :

- les terres agricoles valléennes de l'Argens (Roquebrune-sur-Argens)
- les terres agricoles valléennesdu Grenouillet (Saint- Raphaël)
- les terres agricoles situées dans le site classé de l'Estérel (Fréjus, Saint Raphaël)

Le territoire compte également plusieurs entités dites d'Espaces Remarquables et Caractéristiques Maritimes

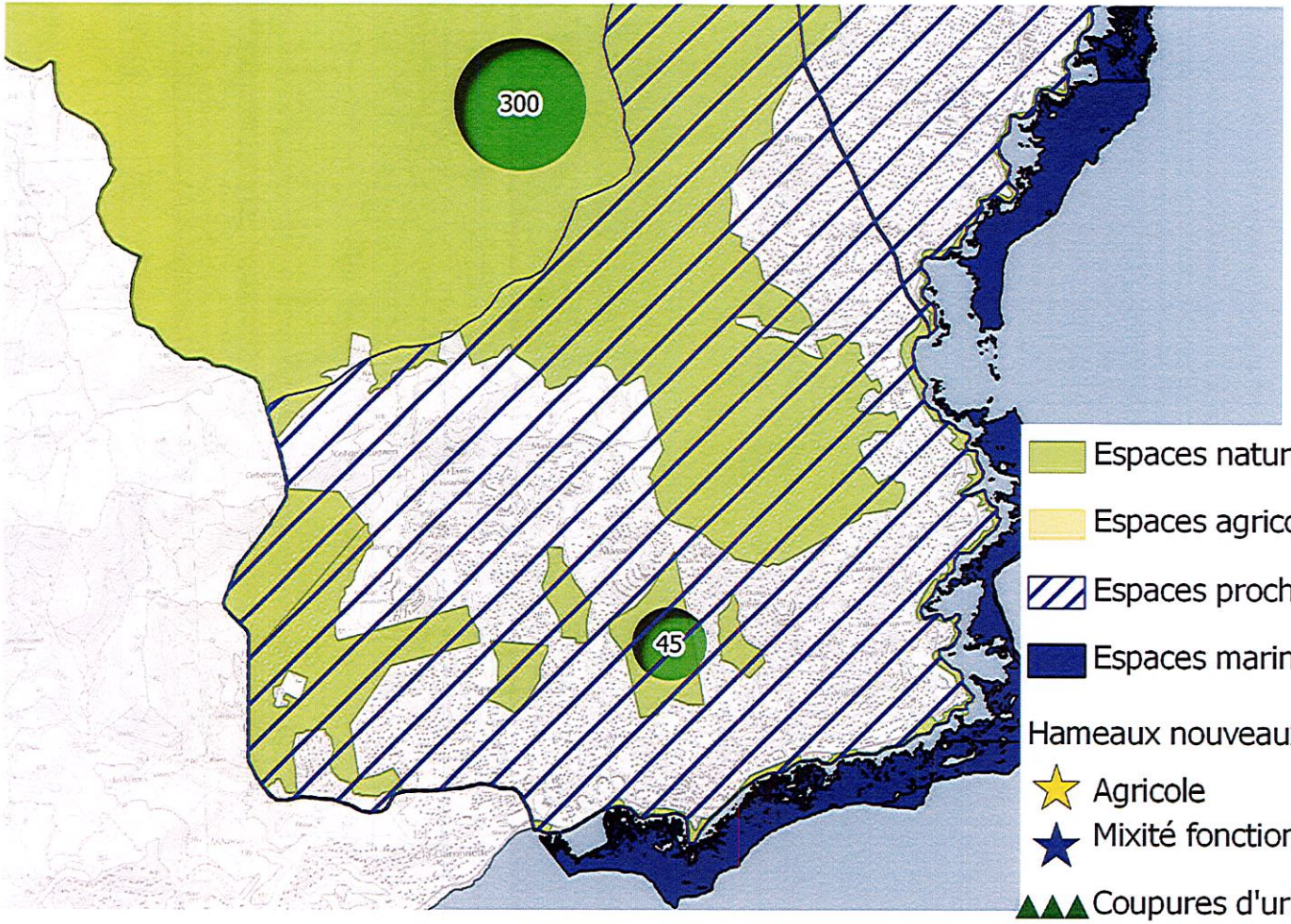
Ces différentes Espaces Remarquables et Caractéristiques Maritimes sont :

- les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peïre les Issambres jusqu'à la pointe de Saint-Aygulf ;
- de la pointe de Santa-Lucia jusqu'à la limite départementale des Alpes-Maritimes incluant l'ensemble des petites plages, les calanques de la Corniche d'Or, les ensembles rocheux du Lion de Mer, de l'île d'Or, les Iles des Vieilles, le cantonnement de pêche du Cap Roux et ce, sur une distance maximale de 1.5 km à compter du rivage.



SECTEUR DES ISSAMBRES ET DE SAINT AYGULF

Modalités d'application de la Loi Littoral



Espaces naturels remarquables

Espaces agricoles remarquables

Espaces proches du rivage

Espaces marins remarquables

Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Agricole

Mixité fonctionnelle/habitat/tourisme

Coupures d'urbanisation

Espaces Boisés Significatifs (en Ha)

Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaitre en EBC

Secteur des Issambres et de Saint Aygulf

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de la Petite Maure donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer

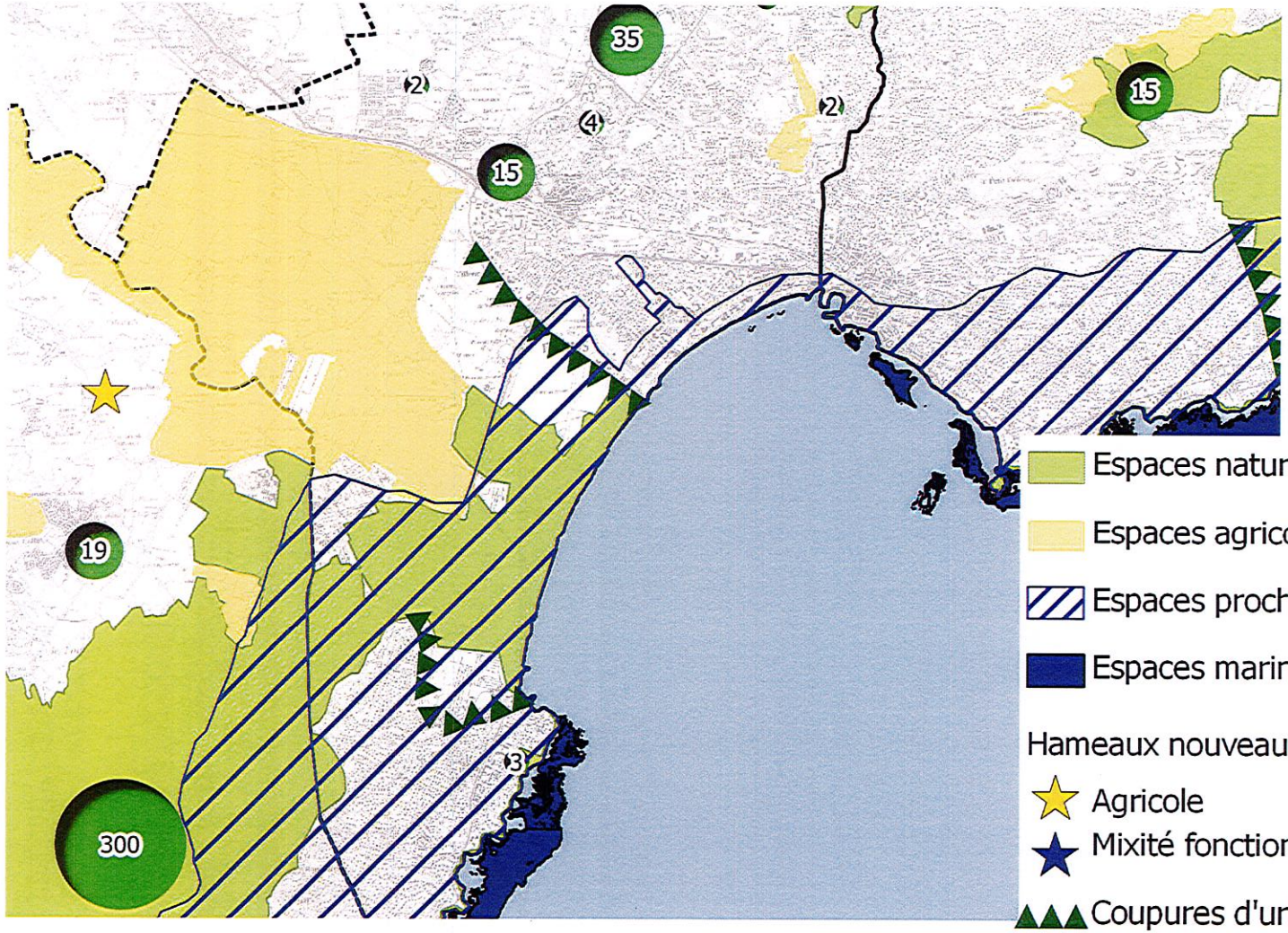
b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (notamment le centre bourg de Saint-Aygulf et la centralité de San Peïre) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces..) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.



SECTEUR CENTRE URBAIN

Modalités d'application de la Loi Littoral



Espaces naturels remarquables

Espaces agricoles remarquables

Espaces proches du rivage

Espaces marins remarquables

Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Agricole

Mixité fonctionnelle/habitat/tourisme

Coupures d'urbanisation

Espaces Boisés Significatifs (en Ha)

Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaitre en EBC

Secteur Centre Urbain

• la délimitation des Espaces Proches Rivages prend en compte les spécificités du Centre Urbain que sont la présence de grandes infrastructures de transport en parallèle du littoral et le caractère très constitué (épannelage moyen autour de 5 niveaux de construction avec 80 à 100% d'emprise au sol).

• La délimitation des espaces proches du rivage est plus haute à l'Ouest du Centre Urbain de la CAVEM qu'au centre de l'agglomération, avec la prise en compte de poches résidentielles autour de Port Fréjus dans les espaces proches du rivage. La partie urbanisée de la BAN, qui doit s'inscrire dans un projet urbain ambitieux et volontariste de reconquête, est reconnue par le SCoT comme un secteur à forte intensité de constructions existantes (l'espace Caquot, la dalle de stationnement). Le renouvellement urbain de ce site pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie, en restant dans le volume des capacités d'acceuil existantes. Le PLU met en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site.

• le front de mer de Fréjus jusqu'à Santa Lucia est lui aussi densément constitué et le processus de renouvellement urbain programmé pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie.

• passé le port de Santa Lucia et notamment sur le secteur de Boulouris, l'ambiance de littoralité et le patrimoine villégiature (grandes villas remarquables, prévalence du végétal) conduisent à reconnaître cet espace proche du rivage comme sensible au niveau paysager. L'extension limitée de l'urbanisation devra être démontrée à partir d'une identification.

a) des composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer, notamment la matérialisation de corridors écologiques entre l'Estérel et le bord de mer.

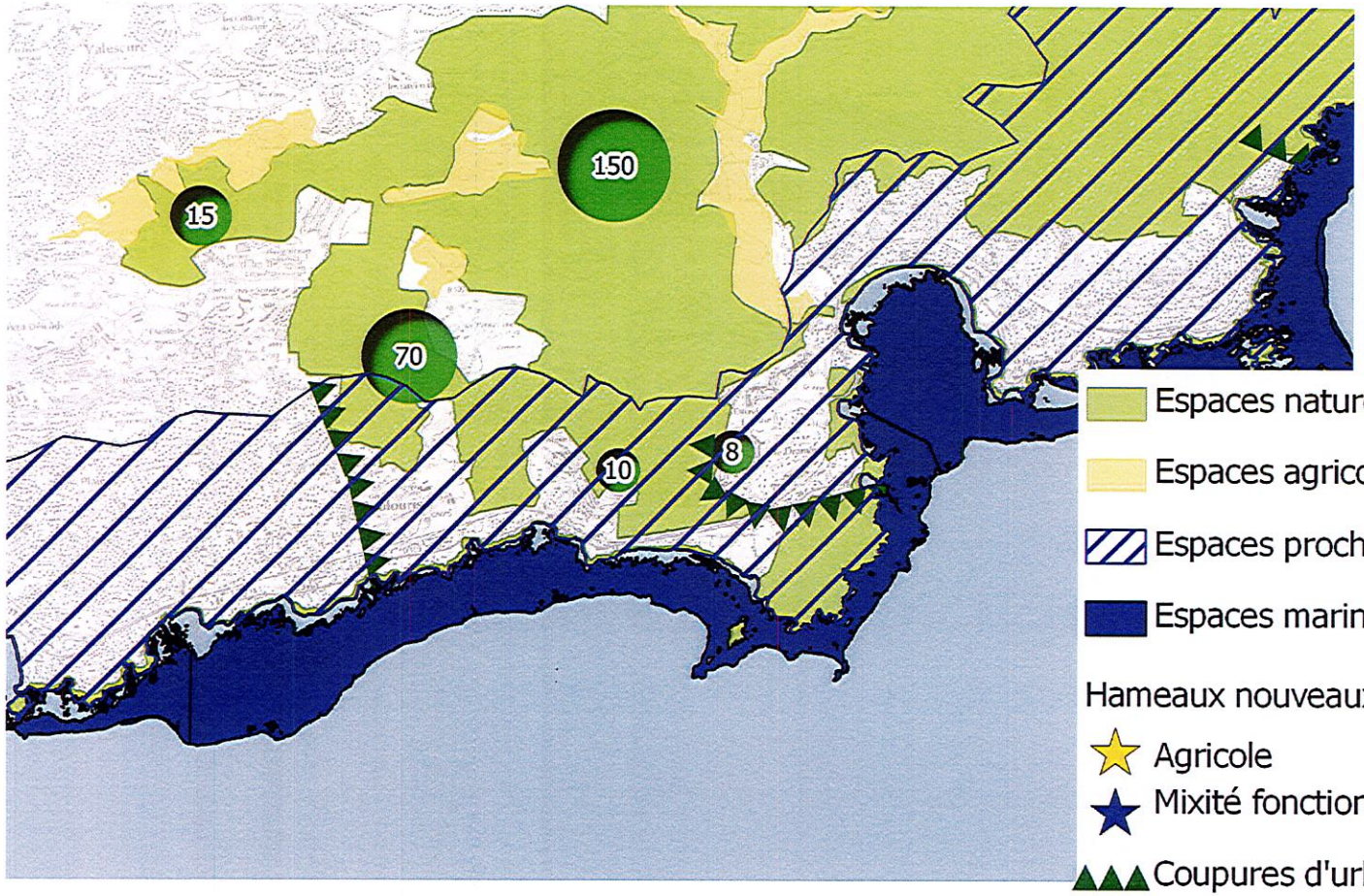
b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Pour la partie urbanisée entre la RD 559 et le trait de côte, l'objectif du SCoT est une protection renforcée de la trame végétale présente, une limitation de l'extension de l'urbanisation et le maintien des accès existants au littoral et notamment des plages.



SECTEUR DRAMONT – AGAY - ANTHEOR

Modalités d'application de la Loi Littoral



Espaces naturels remarquables

Espaces agricoles remarquables

Espaces proches du rivage

Espaces marins remarquables

Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Agricole

Mixité fonctionnelle/habitat/tourisme

Coupures d'urbanisation

Espaces Boisés Significatifs (en Ha)

Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaitre en EBC

Secteur Dramont – Agay- Antheor

• la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.

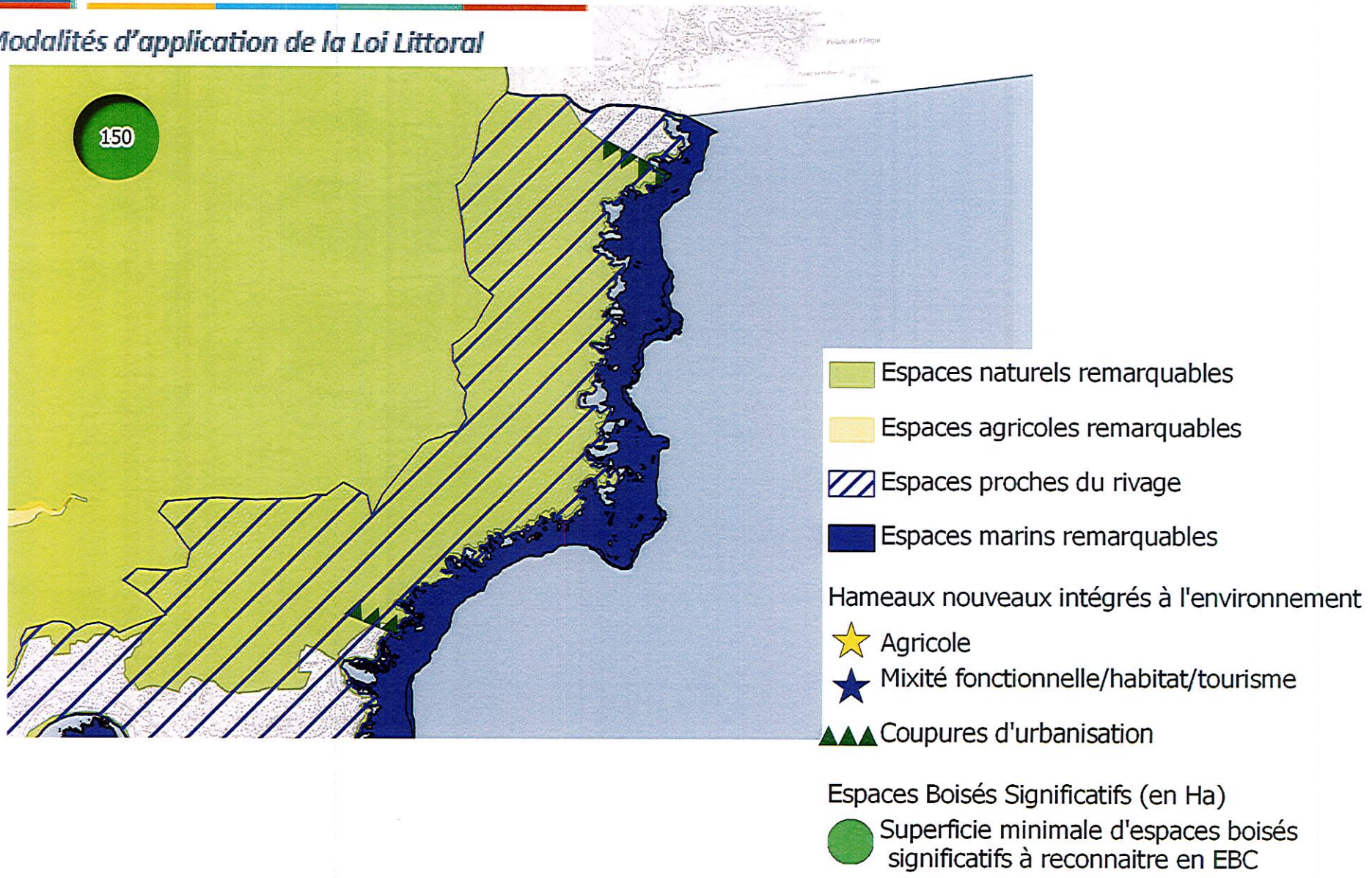
b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (le Dramont et Agay) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces..) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.



PRÉFECTURE DU VAR
14 DÉC. 2017
de légalité

Modalités d'application de la Loi Littoral



Secteur Corniche d'Or – le Trayas

• la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation doit y être très limitée

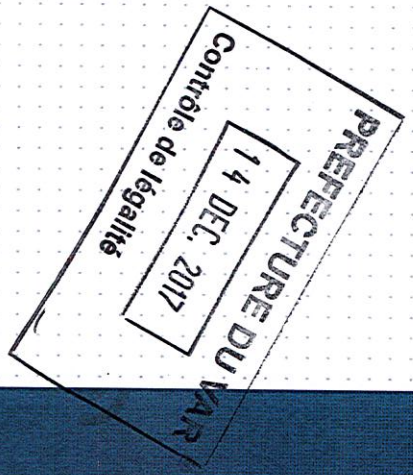
a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.

b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Il n'est prévu de renforcement de centralité sur le Trayas que sur sa partie centrale la plus urbanisée.



12 LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS



1. METTRE EN OEUVRE UN PROJET DE TERRITOIRE POUR LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS AUTOUR D'UN PROJET-SCHÉMA ARTICULANT VALORISATION DES ESPACES ET PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

En cohérence avec l'ambition exprimée dans le PADD et pour la concrétiser, la CAVEM formalise un Projet-Schéma traduisant les grands objectifs de développement et de valorisation des espaces composant la Plaine de l'Argens, vaste plaine agricole de plus de 3 000 hectares fonctionnant en lien avec la Vallée du Reyran.

Ce projet-schéma met en perspective le développement voulu de la plaine agricole et de ses franges et anticipe les travaux hydrauliques projetés en organisant la compatibilité entre projet de territoire et aménagements en faveur de la réduction de l'aléa et du risque inondation.

Le projet-schéma articule les choix de développement urbain, de valorisation des espaces agricoles et naturels, de prise en compte de la richesse environnementale en tenant compte du risque inondation et des contraintes de la loi littoral. Il a vocation à :

- anticiper les impacts potentiels dans la vallée de l'Argens du développement urbain et économique, sur le renforcement du risque inondation ;
- organiser un développement de la plaine bénéficiant pleinement des impacts des aménagements hydrauliques projetés (notamment dans le cadre du PAPI Argens et des Côtiers de l'Estérel 2016-2022);
- anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés notamment sur le plan foncier et environnemental.

Le Projet-Schéma énonce des objectifs adaptés à la spécificité des secteurs composant la basse vallée. Cinq grands secteurs à enjeu sont identifiés porteurs d'enjeux et objectifs spécifiques.

- La Plaine agricole elle-même; l'objectif est de maintenir et développer l'activité agricole de cet espace structurant, en valorisant et diversifiant ses usages agricoles, en la protégeant du risque inondation par des aménagements hydrauliques, en agissant sur son organisation foncière ;

- Le secteur dit « Porte de la Plaine », incluant les sites dits 4 Chemins/Combettes/Garillans jusqu'au lac de l'Aréna et l'entrée du village de Roquebrune ; il s'agit dans ce secteur de mettre en oeuvre des actions de renouvellement urbain et économique pour structurer une véritable polarité composant l'Arc Ouest roquebrunois ainsi que de valoriser le Lac de l'Aréna et la présence de l'Argens comme une des portes d'entrée touristique de la plaine ;

- La rive droite de l'Argens, de part et d'autre de la RD7, de la sortie sud du village de Roquebrune jusqu'au croisement avec la RD8 ; il s'agit de limiter les extensions de l'urbanisation pour valoriser pleinement le capital naturel et agricole du secteur et mettre en valeur ses grandes qualités paysagères (présence du Rocher de Roquebrune) ;

- La rive gauche de l'Argens, intégrant les franges Sud de l'urbanisation pugétoise, du plan d'eau du Canavère à Puget jusqu'au secteur dit de La Gaudine plus à l'Est. Il s'agit d'organiser, maîtriser et requalifier les développements résiduels de frange urbaine et revaloriser pleinement les espaces agricoles adjacents;

- Le secteur de l'Embouchure de l'Argens (Delta de l'Argens) caractérisé par sa littoralité, la confluence de l'Argens, du Reyran et de la Grande Garonne, la présence d'un espace à très forte valeur environnementale (les Etangs de Villepey), la présence d'un pôle-campings en bordure du Bras des Etangs de Villepey et la présence de secteurs agricoles dévalorisés. Un enjeu fort réside dans une meilleure cohabitation entre les usages touristiques et la valeur environnementale de ce secteur, une optimisation de l'implantation des campings en anticipant les aménagements hydrauliques projetés et une maitrise de la dévalorisation de l'espace agricole (secteur Capou, Palissade, abords RD8...).

ORIENTATIONS :

- **Relayer dans les PLU les objectifs de développement et d'aménagement énoncés dans le Projet-Schéma en tenant compte des enjeux spécifiques par secteur ;**
- **Maitriser le développement des franges urbaines de la Plaine agricole de la Basse Vallée de l'Argens en tenant compte du risque inondation ; la réalisation d'OAP est recommandée sur l'ensemble des secteurs ou espaces à enjeu de développement limitrophes de la plaine, en particulier : secteur 4 Chemins/Garillans (extension ou intensification du développement urbain et économique), village Roquebrune (extension potentielle), frange urbaine sud de Puget-sur-Argens... ;**
- **Mettre en valeur le capital naturel et environnemental de la Plaine de l'Argens ;**
- **Préserver les cônes de vue sur les grands paysages, notamment sur le Rocher de Roquebrune, et mettre en valeur les qualités paysagères de la plaine, de ses coteaux et de l'embouchure de l'Argens.**

2. INTÉGRER, EN AMONT DE LA RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES PROJETÉS, LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE VALORISATION AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES DE LA PLAINE

La plaine de l'Argens présente un fonctionnement hydraulique très particulier expliquant une très forte vulnérabilité du territoire au risque inondation et notamment dans la basse plaine :

- les activités agricoles, certaines sous serres, sont fortement endommagées par les débordements de l'Argens ;
- à proximité de la mer, les campings présentent une forte population estivale en bordure directe du cours d'eau, avec des terrains pouvant être inondés par des hauteurs d'eau conséquentes ;
- à Fréjus ou Saint-Raphaël, les débordements touchent des zones d'entreprises ou des quartiers densément urbanisés accueillant habitat, services, équipements publics ...

De nombreux aménagements hydrauliques de grande envergure sont projetés dans le cadre du PAPI et hors PAPI. Ils sont de nature à impacter les cours d'eau eux-mêmes (Argens ou affluents), les espaces agricoles et les berges du fleuve ou ses affluents.

ORIENTATIONS :

- **Anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés sur le choix de la vocation des espaces de la basse vallée ; les communes pourront s'appuyer sur le projet-schéma (cf. supra) valorisant une armature urbaine, agricole et paysagère résiliente ;**
- **Identifier dans les PLU les objectifs de nature à limiter l'imperméabilisation des sols dans les espaces riverains de la plaine de l'Argens ou les espaces du bassin versant de l'Argens les plus sensibles ;**
- **Intégrer dans les documents d'urbanisme l'amélioration de la connaissance de l'aléa inondation et celle du risque lié au ruissèlement (actions PAPI en ce sens) ;**
- **Réduire la vulnérabilité de l'espace de la plaine soumis aux risques d'inondation par des aménagements dédiés et de mise en sécurité des biens et des personnes, notamment dans les espaces de campings (plate-forme...) ;**
- **Identifier des sites dédiés pour l'aménagement de Zones d'Expansion de Crues (ZEC) ;**
- **Lutter contre les occupations illégales de l'espace agricole et lutter contre les remblais illégaux, notamment en zone inondable.**

3. FORMALISER ET SOUTENIR UN PROJET AGRICOLE POUR LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

La CAVEM ambitionne la mise en oeuvre d'un projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens de deux dimensions fortes : un projet économique renouvelé et un projet d'aménagement. Il s'agit notamment de valoriser 1 000 ha de friches agricoles sur les 3 000 ha de la plaine en tenant compte de la réduction de l'aléa à terme par les aménagements hydrauliques projetés et en s'appuyant la réorganisation du foncier projetée au travers d'une procédure AFAF (Aménagement Foncier Forestier et agricole).

La CAVEM souhaite développer des solutions innovantes pour soutenir la redynamisation de l'agriculture, ainsi que les filières courtes et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Elle vise également le maintien ou la reprise des exploitations existantes en permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles en dehors des zones inondables, notamment dans la Basse Vallée.

La réalisation de hameaux agricoles

La CAVEM ambitionne la création de « hameaux agricoles », opérations mixtes mêlant accueil de logements réservés aux agriculteurs, bâtiments agricoles (hangars, serres, caves...) et équipements mutualisés pour les agriculteurs (aires de lavage, plateformes d'expédition...).

Les Hameaux agricoles peuvent présenter une majorité de bâtiments agricoles ; d'autres peuvent présenter une forme plus équilibrée entre locaux professionnels et logements.

Les hameaux agricoles peuvent également intégrer des espaces de vente directe de produits locaux, en rapport avec l'activité d'un exploitant agricole présent dans le hameau, dans une proportion limitée.

Les hameaux agricoles peuvent accueillir des équipements en faveur des énergies renouvelables, notamment des panneaux photovoltaïques sur les toitures des locaux professionnels, à condition de respecter des objectifs de bonne intégration paysagère.

Les hameaux agricoles ne peuvent accueillir que des équipements publics et collectifs strictement liés à leur fonctionnement.

La Basse Vallée de l'Argens et la Vallée du Reyran représentent des espaces privilégiés pour l'accueil de hameaux, hors zones inondables.

ORIENTATIONS :

- **Privilégier le développement de hameaux agricoles autour de 4 sites préférentiels ;**
- **Justifier dans les PLU la nécessité de la réalisation de hameaux agricoles ;**
- **Adapter le règlement des PLU à la création de hameaux agricoles ;**
- **Dans les communes littorales, prendre en compte les contraintes de la Loi littoral par une urbanisation sous forme de HNIE (Hameau Nouveau intégré à l'environnement) ;**
- **Réaliser pour les sites de hameaux des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) mettant en évidence les aspects suivants : intégration paysagère et dans l'environnement du site, prise en compte de la topographie du site, schéma d'accessibilité et de desserte, prise en compte des enjeux environnementaux et insertion dans la trame verte et bleue, forme urbaine projetée (en garantissant une forme compacte pour les HNIE), intégration des équipements en faveur des énergies renouvelables. Les OAP Hameaux Agricoles mériteront d'être étudiées en 3 dimensions afin d'apprécier leur impact paysager.**

Les sites préférentiels d'accueil de hameaux agricoles

Commune de Roquebrune sur Argens :

St Martin : secteur d'étude de 4,8 ha dont 3,9 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé ;

Les Amandiers : secteur d'étude de 10 ha dont 7,7 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé ;

Commune de Puget-sur-Argens : Airebelle :

secteur d'étude de 14 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé;

Commune de Fréjus : Saint-Pons :

secteur d'étude de 3 à 5 ha non concerné par des contraintes PPRI.

La mise en place d'une plate-forme d'approvisionnement circuits-courts

La CAVEM ambitionne la création d'une plateforme de vente agricole visant à assurer le lien entre les producteurs et les clients. L'objectif est de faciliter la vente en circuit court, limiter les intermédiaires et proposer des produits au juste prix.

ORIENTATIONS :

- **Territorialiser l'accueil d'une plate-forme d'approvisionnement dans l'espace de la Basse Vallée de l'Argens identifiant les espaces nécessaires à son fonctionnement ;**
- **Valoriser les lieux de vente directe des produits agricoles.**

Conforme à l'original
14 DÉC. 2017

La protection et la valorisation du foncier agricole

L'aménagement foncier agricole de la basse Vallée représente un enjeu fort pour l'atteinte des objectifs de redynamisation agricole.

Les projets de Zones agricoles protégées (ZAP)

Roquebrune sur Argens :

ZAP à l'étude d'une superficie de 170 hectares qui concerne une quinzaine d'exploitations. L'espace est composé de surfaces agricoles, boisées et de surfaces bâties. Le périmètre d'étude est classé et s'étend du quartier La Valette au quartier Cauvet, en sortie du village de Roquebrune-sur-Argens, en direction de Saint-Aygulf, sur la rive droite de la route départementale.

Fréjus :

ZAP en projet d'une superficie de 147 hectares située dans la vallée du Reyran. L'espace est majoritairement composé de surfaces agricoles (134 ha dont 30 de friches), d'espaces naturels (8ha) et artificialisés (5ha).

ORIENTATIONS :

- **Favoriser le développement d'une agriculture résiliente face au risque inondation (« la bonne agriculture au bon endroit ») ;**
- **Inciter à la mise en valeur des terres incultes par des outils adaptés ;**
- **Mettre en place des outils de protection du foncier agricole (exemple, Zone Agricole Protégée...) pour les soustraire de la pression foncière ;**
- **Adapter le règlement des PLU aux spécificités du foncier agricole (valeur paysagère, valeur écologique...) ;**
- **Engager, en anticipant la réalisation des aménagements hydrauliques projetés dans le cadre du PAPI, une réorganisation du foncier agricole sous la forme d'une procédure AFAF.**

4. VALORISER DES USAGES RENOUVELÉS DE LA PLAINE EN FAVEUR DU TOURISME ET DES LOISIRS

La plaine de l'Argens représente un espace privilégié pour le développement de fonctions de loisirs et de tourisme diversifiées et renouvelées : agritourisme, développement d'itinéraires en faveur des mobilités douces, mise en réseau des lieux de tourisme et de loisirs de la plaine, valorisation du lien « terre-mer »...

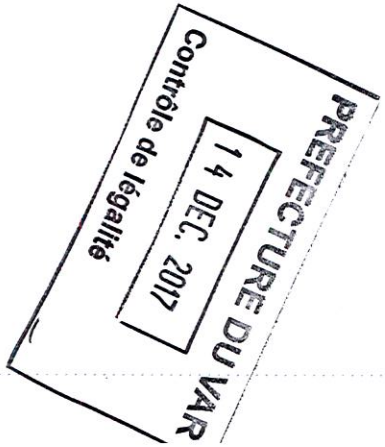
Le développement d'itinéraires de promenade en bordure de plaine ou dans la plaine peut se développer à court terme (prolongement ou requalification d'itinéraires déjà existants) ou à plus long terme en profitant, entre autres, des réaménagements de l'espace induits par les aménagements hydrauliques, notamment aux abords des cours d'eau.

Ces itinéraires doivent composer à terme un parcours mettant en réseau dans un circuit :

- Des lieux à forte valeur environnementale et paysagère,
- Des espaces de loisirs (plans d'eau, bases de loisirs,...),
- Des sites valorisant les pratiques agricoles locales (domaines viticoles, points de vente directe...).

ORIENTATIONS :

- Valoriser des itinéraires en faveur des modes actifs sur les contours de la plaine agricole ou dans la plaine agricole en s'appuyant sur des routes ou chemins existants ;
- Valoriser et aménager les franchissements de l'Argens en faveur des modes actifs ;
- Rechercher la minimisation des impacts environnementaux dans la réalisation des aménagements dédiés aux modes actifs ;
- Soutenir le développement d'activités en faveur de l'agri-tourisme dans la basse vallée de l'Argens et du Reyran ;
- Relocaliser les campings les plus vulnérables au risque inondation dans des espaces hors d'eau.



5. VALORISER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET PRÉCISER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DE LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

La Basse vallée de l'Argens et la vallée du Reyran jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire.

ORIENTATIONS :

- Maintenir et valoriser les dispositifs de protection des espaces de la Basse vallée (zones Natura 2000, espace naturel protégé des Etangs de Villepey...) ;
- Approfondir la connaissance du rôle écologique des espaces de la Basse vallée ;
- Préciser dans les PLU la trame verte et bleue au niveau de la basse vallée en précisant les continuités écologiques à préserver ou à remettre en état dans les espaces naturels, agricoles ou concernant les cours d'eau ;
- Organiser la prise en compte des objectifs de préservation et restauration des continuités écologiques dans les études préalables à la réalisation des aménagements hydrauliques projetés ;
- Ménager les contours naturels des plans d'eau et cours d'eau dans le cas d'aménagements en faveur du tourisme et des loisirs ;
- Mettre en place des zonages adaptés pour le maintien des ripisylves ;
- Organiser la compatibilité entre maintien des ripisylves et aménagements hydrauliques projetés.