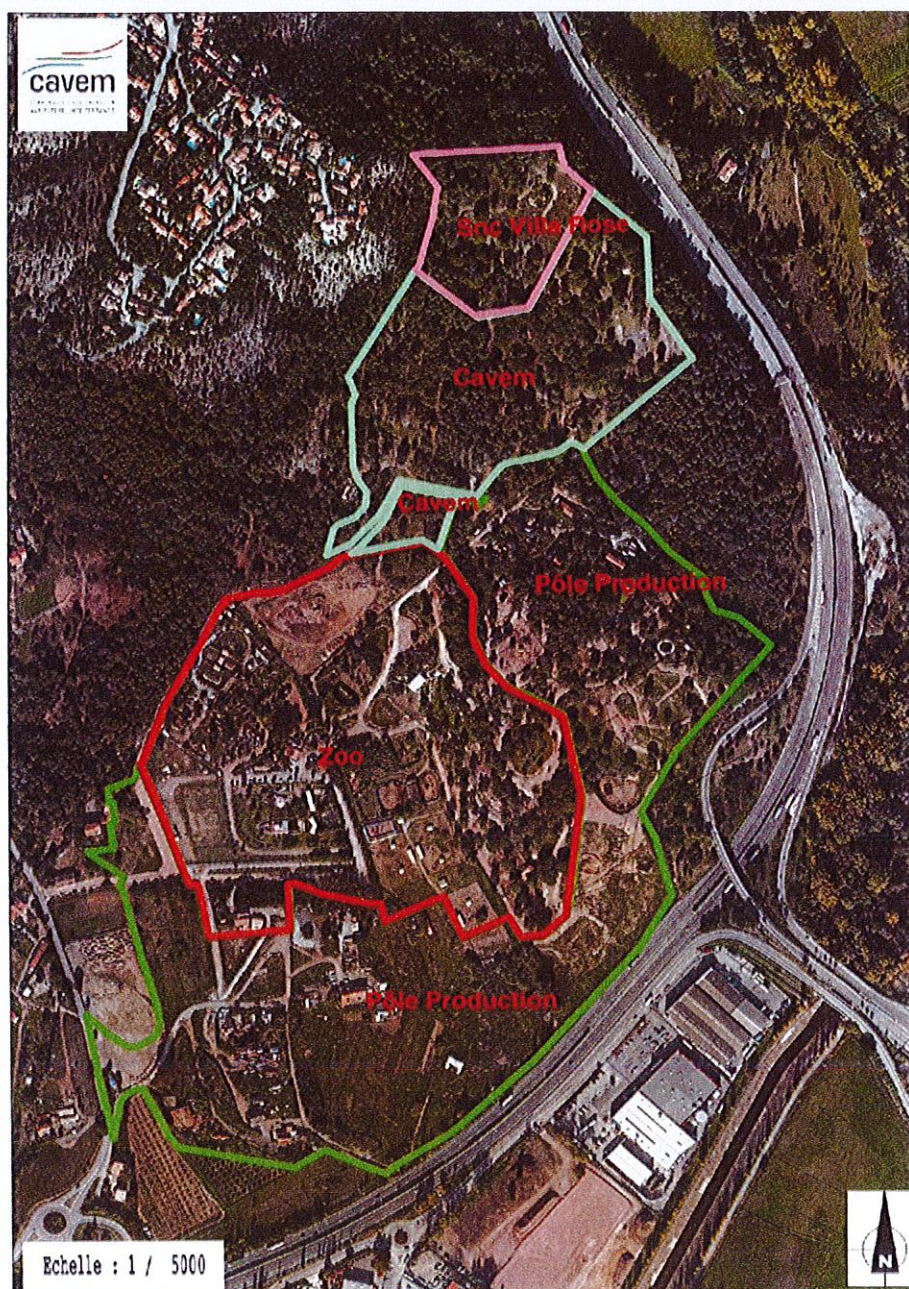


# Enquête Publique relative au Projet de modification N°1 du SCoT de la Communauté d'Agglomération VAR-ESTEREL Méditerranée sur le Pôle du Safari .



2021

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

Commissaire  
enquêteur  
Denis Spalony ,  
01/02/2021



## 1 Table des matières

1	Présentation de l'enquête .....	2
1.1	Rappels concernant les SCoT .....	2
1.1.1	L'origine du SCOT .....	2
1.1.2	L'objectif des SCoT .....	2
1.1.3	Le SCoT de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017 .....	3
1.2	L'objectif de la modification N°1 du SCoT .....	3
1.3	Le DOO .....	4
1.4	Procédure administrative (liste non exhaustive) .....	4
1.5	Maître d'ouvrage et siège de l'Enquête .....	5
1.6	Durée et périmètre de l'enquête publique .....	5
2	Composition du dossier d'enquête .....	5
	▪ Dossier Administratif constitué de plusieurs documents : .....	5
	▪ Dossier Technique .....	6
2.1	Consultation et informations préalables .....	6
2.1.1	Consultation administrative des PPA .....	6
2.2	Entretiens - Consultations - Visites complémentaires .....	7
2.3	Consultation des dossiers et registres au cours de l'enquête .....	7
2.4	Publicité de l'enquête .....	8
2.4.1	Publicité dans la presse .....	8
2.4.2	Affichage dans les communes .....	8
2.5	Clôture de l'enquête .....	8
2.6	Récupération des registres des courriers et des dossiers .....	8
3	Examen des observations recueillies .....	9
3.1	Partenaires institutionnels (PPA) .....	9
3.1.1	La Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe .....	9
3.1.2	La CCI .....	9
3.1.3	La CDPENAF .....	9
3.1.4	Le SMiDDEV .....	9
3.1.5	La Chambre d'agriculture .....	9
3.2	Le Public .....	9
3.2.1	Observations sur le registre de la commune de Fréjus .....	9
3.2.2	Observations sur le registre au siège de la CAVEM .....	10
3.2.3	Observations du CE sur la modification N°1 .....	11
3.3	Procès-verbal de synthèse .....	11
3.4	Réponse du maître d'ouvrage au PV .....	11
3.5	Remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique .....	11
4	Annexes .....	11

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

## 1 Présentation de l'enquête

### 1.1 Rappels concernant les SCoT

Le besoin de planification de l'aménagement du territoire s'est manifesté, il y a 50 ans par la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967 qui a créé les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU). Ces ancêtres des SCoT semblent avoir eu une efficacité modeste. A l'occasion des lois de décentralisation de 1983, les SDAU ont été remplacés par des "Schémas Directeurs" (SD) aux prérogatives élargies dans les domaines socio-économiques et environnementaux.

Les SCoT actuels datent de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Plusieurs lois ont ensuite précisé et enrichi le contenu des SCoT :

- Loi Urbanisme et Habitat (2 juillet 2003)
- Grenelle II (2 juillet 2010)
- Loi ALUR (27 mars 2014)

Plus récemment (27 novembre 2018) la loi pour l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) a apporté la dernière modification aux SCoT.

#### 1.1.1 L'origine du SCOT

Les SCoT ont pour objet de définir un projet politique commun au niveau d'un bassin de vie. Au fur et à mesure de l'évolution de la loi résumée ci-dessus, ils ont acquis des prérogatives très étendues.

Ils doivent mettre en cohérence et coordonner les politiques des collectivités dans des domaines très variés :

- Urbanisme et habitat
- Développement économique
- Déplacements
- Implantations commerciales
- Environnement
- Prévention des risques et nuisance

Dans chacune de ces thématiques le SCoT a pour lignes directrices :

- De garantir un développement équilibré et durable,
- De contribuer à réduire la consommation d'espace
- De réduire les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre

De renforcer la préservation de la biodiversité

#### 1.1.2 L'objectif des SCoT

Le schéma de cohérence territoriale comprend au minimum (art L141-2 du code de l'urbanisme) les éléments suivants :

1° Un rapport de présentation

2° Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

3° Un document d'orientation et d'objectifs (DOO)

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021







### 1.3 Le DOO

Ce que dit la loi

Le rôle du DOO est déterminé par l'article L141-5 du code de l'urbanisme :

*"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."*

#### **Concernant le SCoT de la CAVEM et la modification N°1:**

Le DOO du SCoT de la CAVEM a identifié l'UNC CAPITOU parmi les pôles de proximité.

Selon le DOO du SCoT, les pôles de proximité sont « dotés d'une offre de transport en commun, d'équipements publics et privés à l'usage du quotidien ».

Or, si des logements étaient créés sur le site de l'ancien Safari au CAPITOU, ils se trouveraient éloignés des commerces de proximité et des transports ainsi qu'en cohabitation difficile avec d'une part, le Parc Zoologique et d'autre part, les entreprises du Pôle Production identifié au SCoT sous le nom d'UNC CAPITOU nord.

Toutefois l'abandon de ce site foncier à des fins d'habitat occasionne donc une perte du potentiel de production de logements qu'il est nécessaire de compenser pour ne pas diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements. Un travail en amont avec la ville de Fréjus a permis d'identifier deux nouveaux sites en renouvellement urbain, qui ne génèrent donc pas de consommation foncière supplémentaire : un nouveau site sur le secteur « Fréjus Plage Est » et l'extension d'un site déjà identifié sur le secteur « Entrée de ville – Avenue de Verdun ». Le potentiel de logements sur ces deux sites compense la perte occasionnée par le changement de vocation du site du CAPITOU.

**En conséquence la carte du DOO est à modifier pour représenter les extensions d'urbanisation , pour supprimer la matérialisation de l'urbanisation nouvelle complémentaire habitat « Capitou et d'y intégrer le nouveau site économique.**

### 1.4 Procédure administrative (liste non exhaustive)

-le Code Général des Collectivités Territoriales,

- le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 143-34,

-le Code de l'environnement et notamment ses articles les articles L. 123-3 et suivants ainsi que R. 123-2 et suivants,

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Arrêté N°2019/13 en date 5 décembre 2019 du Président de la CAVEM prescrivant la modification de droit commun n°1 du SCoT Var Estérel Méditerranée,



-la délibération du Conseil communautaire n°31 en date du 16 décembre 2019, prenant acte de l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°1 du SCoT de la CAVEM relatif à la substitution d'une urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique dite du pôle SAFARI au site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation d'habitat Capitou à Fréjus

-la décision n°CU-2020-2670 du 14 octobre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relatif à la modification de droit commun n°1 de la CAVEM, mentionnant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale,

-la décision n° E20000041/83 en date du 07 octobre 2020 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulon désignant Monsieur Denis SPALONY, en qualité de Commissaire Enquêteur,

## 1.5 Maître d'ouvrage et siège de l'Enquête

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

624 Chemin Aurélien - CS 50133 - 83707 SAINT-RAPHAEL CEDEX

Tél. : 04.94.19.31.00 - Fax : 04.94.19.31.10 – Site : [agglo-var-esterel-mediterranee.fr](http://agglo-var-esterel-mediterranee.fr) – E-mail : [contact@cavem.fr](mailto:contact@cavem.fr)

## 1.6 Durée et périmètre de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 07 décembre 2020 à 9h00 au mercredi 13 janvier 2021 à 17h00 inclus, soit une durée de 38 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consulter le dossier d'enquête publique et les registres d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur ouverts à cet effet dans les lieux suivants, aux jours et heures d'ouverture indiqués :

- Au siège administratif de la CAVEM, Service Accueil, 624 Chemin Aurélien, rond-point Alphonse Karr, 83700 Saint-Raphaël, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

- À la mairie de Fréjus, Place Jules Formigé, Service Urbanisme, 83600 Fréjus, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00.

## 2 Composition du dossier d'enquête

### ■ Dossier Administratif constitué de plusieurs documents :

Pièce N°0: Le Registre d'enquête

Pièce N°1 : Les arrêtés et délibérations notamment

-L'arrêté du président de la CAVEM pour l'ouverture de l'Enquête Publique en date du 4 Novembre 2020

-L'arrêté du président de la CAVEM prescrivant la modification du SCoT en date du 5 décembre 2019

083-200035319-20210325-C\_20210929-18-DD  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021

La délibération de la CAVEM sur la prise d'acte de l'engagement de la procédure de modification N°1 sur le site dit du Pôle Safari en date du 16 décembre 2019

- La délibération sur le lancement de la procédure de modification N°1 sur le PLH 2018/2023 en date du 16 décembre 2019

- La délibération sur le PLH approuvant la modification N°1 sur le site foncier « diffus  
N°7 CAPITOU SAFARI » en date du 11 juillet 2020

#### Pièce N°3 : Décision de la MRAe

Elle précise que la modification N°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale et que  
l'avis sera mis à la disposition du Public durant l'enquête et sur les sites internet appropriés.

#### Pièce N°4 : Avis des PPA

Un tableau récapitulatif a été mis à disposition du public dans lequel est répertorié les PPA (Annexe  
1), la date d'envoi du courrier, la date de réception, l'avis synthétisé, les réponses du SMiDDEV, la CCI et la  
CDPENAF.

#### Pièce N°5 : Affichage et publicité

Il comporte les coupures de presse Var Matin et la Marseillaise (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> parutions) ainsi que les  
rapports de constatation d'affichage par la police municipale

### ■ Dossier Technique

#### Pièce N°6 : Rapport de présentation composé :

- D'un exposé des motifs
- Du contenu de la modification comportant :
  - \_ Les éléments Graphiques sur les extensions d'urbanisation
  - \_ Les éléments Ecrits qui précisent les pages qui seront modifiées au DOO ainsi que  
les tableaux du SCoT qui représentent la mobilisation du foncier sur la CAVEM
  - \_ Les impacts du document qui n'engendrent pas de modifications sur les objectifs  
fixés pour la production de logements, sur la consommation foncière et un impact neutre  
sur l'environnement.

## 2.1 Consultation et informations préalables,

### 2.1.1 Consultation administrative des PPA

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux articles  
L.143-33 et L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme, (*voir tableau retour PPA consultées*  
*Pièce N°4 du dossier d'enquête et Annexe 1*).

Un courrier a été transmis aux PPA en date du 16 septembre 2019. (Annexe 2)

Ce dernier précisait qu'en vertu de l'arrêté N°2019-13 en date du 5 Décembre 2019  
et conformément aux articles cités ci-dessus un avis leur était demandé dans un délai d'un

mois à compter de la réception du projet de modification.

Cinq administrations ont transmis leur avis :

083-200035319-20210331  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



- 1) La Chambre d'Agriculture du VAR  
Réponse en date du 24 septembre 2020  
Avis favorable. Le dossier en l'état n'appelle pas de leur part aucune observation particulière.
- 2) La CDPENAF  
Ne formule pas d'avis, compte tenu que les projets n'entraînent pas de consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- 3) Le SMIDDEV  
Avis Favorable, le dossier n'appelle pas d'observations particulières
- 4) La CCI  
Avis favorable. Le site est localisé dans la continuité immédiate du Pôle Production de Fréjus et le changement ne modifie pas les objectifs chiffrés de production de logements de la CAVEM. En effet le site à vocation d'habitat est remplacé par deux autres sites sur la commune de Fréjus.
- 5) La MRAe  
Remarque : Le dossier n'est pas soumis à l'évaluation environnementale mais ne dispense pas des autres obligations propres au projet.

## 2.2 Entretiens - Consultations - Visites complémentaires

Après différents contacts téléphoniques et par mails en dates du 5 Octobre 2020 deux réunions de travail avec le Maître d'Ouvrage ont été organisées le :

- 16/10/2020

Présents M.Ollier DGA et Mme BUY de la CAVEM responsable SCoT. Durant ce rendez vous, ont été abordés les modalités de l'enquête et les explications des motifs de la modification N°1.

- 20/11/2020

RDV avec M.Ollier DGA, Mme BUY responsable du SCoT ainsi que les responsables techniques (Mrs JF VEROT et son adjoint) : La réunion portait sur la présentation des modalités techniques (réseaux humides et secs).

Le même jour une visite des lieux a été organisée pour mieux appréhender le projet. De plus il a été procédé à la signature des deux dossiers d'enquête.

## 2.3 Consultation des dossiers et registres au cours de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu consulter le dossier d'enquête publique et les registres d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur ouverts à cet effet dans les lieux suivants, aux jours et heures d'ouverture indiqués :

- Au siège administratif de la CAVEM, Service Accueil, 624 Chemin Aurélien, rond-point Alphonse Karr, 83700 Saint-Raphaël, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
- À la mairie de Fréjus, Place Jules Formigé, Service Urbanisme, 83600 Fréjus, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique était par ailleurs consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la CAVEM : <http://www.cavem.fr> ainsi que sur celui de la ville de Fréjus : <http://www.ville-frejus.fr/>

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



Également le dossier d'enquête publique papier était communicable à toute personne sur sa demande, dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration, avant l'ouverture de l'enquête publique, ou pendant celle-ci, en s'adressant à la Direction Partenariats et Prospectives, Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée, 624 chemin Aurélien, CS 50133, 83707 Saint-Raphaël Cedex.

## 2.4 Publicité de l'enquête

### 2.4.1 Publicité dans la presse

Un avis au public, dressé par la CAVEM reproduisant les principales dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, a été inséré dans trois journaux dans les conditions suivantes :

Première Parution :

- VAR Matin: le Vendredi 20 Novembre 2020
- La MARSEILLAISE le Vendredi 20 Novembre 2020

Deuxième Parution :

- VAR Matin le 14 décembre 2020
- La MARSEILLAISE le 14 Décembre 2020

### 2.4.2 Affichage dans les communes

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué :

- sur le site administratif de la CAVEM , (clôture et à l'entrée des bureaux
- sur le site du pôle du Safari à deux endroits
- en Mairie de Fréjus

Les affichages ont été effectués au minimum quinze jours avant et pendant toute la durée de l'Enquête (Annexe 3) et vérifiés par le CE lors de la visite sur le terrain le 20/11/2020 .De plus un rapport de constatation a été établi par la police municipale (Annexe 4)

## 2.5 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le 13 Janvier à 17h au siège de la CAVEM sans incident notable.

## 2.6 Récupération des registres des courriers et des dossiers

Le CE a pu récupérer les dossiers d'enquête et les registres sur Fréjus et au siège de la CAVEM le 13 janvier 2021 à 17h aux fins d'établir le Procès-Verbal dit de synthèse.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021



### 3 Examen des observations

#### 3.1 Partenaires institutionnels (PPA)

##### 3.1.1 La Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Observation : Le dossier n'est pas soumis à l'évaluation environnementale mais ne dispense pas des autres obligations propres au projet.

##### 3.1.2 La CCI

Observation : Le dossier en l'état n'appelle pas d'observations particulières compte tenu que :

- le site est localisé dans la continuité immédiate du Pôle Production de Fréjus.
- le changement ne modifie pas les objectifs chiffrés de production de logements de la CAVEM.
- le site à vocation d'habitat est remplacé par deux autres sites sur la commune de Fréjus.

##### 3.1.3 La CDPENAF

Observation : Pas d'avis, compte tenu que les projets n'entraînent pas de consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

##### 3.1.4 Le SMiDDEV

Avis Favorable, le dossier n'appelle pas d'observations particulières

##### 3.1.5 La Chambre d'agriculture

Avis favorable. Le dossier en l'état n'appelle pas d'observations particulières.

#### 3.2 Le Public

##### 3.2.1 Observations sur le registre de la commune de Fréjus

**M.CHARLIER DE VRAINVILLE** Vice-Président chargé de l'économie sur le territoire de Fréjus

Il fait remarquer que si la vocation initiale de ce site était la production de logements, inscrite successivement au SCoT approuvé fin 2017, au PLH, Programme Local de l'Habitat de la CAVEM et sur le Plan Local d'urbanisme de la ville de Fréjus il confirme qu'il est plus opportun de redonner à ce site une vocation d'activités économiques.

En effet il précise que compte tenu du transit au quotidien des habitants, des logements pressentis, des contraintes de transports, etc....ce site n'aurait pas été compatible avec le fonctionnement du Pôle Production, Capitou Nord.

Il rappelle que :

AK Préfecture

Les réseaux, y compris la Fibre optique, sont disponibles et autorisent ce développement.

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE

Reçu le 30/03/2021

Publié le 31/03/2021

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT, pour les Unités Nouvelles Complémentaires à vocation économique, témoigne d'une préférence pour les activités de production, les activités tertiaires et une vocation environnementale et paysagère appuyée







De plus il pose la question sur un éventuel déplacement d'une partie du ZOO avec la création d'un parc animalier sur cette extension.

### 3.2.3 Observations du CE sur la modification N°1

- **Sur les PPA**

Pas d'observation particulière. Les administrations ont émis un avis favorable et le projet est cohérent avec la Zone concernée. En effet il ne modifie pas les objectifs chiffrés de production de logements de la CAVEM.

- **Sur les remarques des administrés**

Pas d'observation particulière. Les administrés, chefs d'entreprise et élus entérinent cette modification de la zone concernée qui va participer au développement économique. De plus les propositions de projets d'aménagement de la zone constitueraient un ensemble ambitieux et cohérent en continuité d'activités existantes.

### 3.3 Procès-verbal de synthèse

Le Procès-Verbal a été remis en mains propres au Maître d'ouvrage le 14 janvier 2021, conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Président de la CAVEM. **(Annexe 5)**

Il a été rappelé au MOA que le courrier en réponse devait m'être adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, en réponse au regard de chacune des remarques abordées.

### 3.4 Réponse du maître d'ouvrage au PV

Le 25 janvier 2021 le MOA a transmis en RAR ses réponses eu égard aux observations des PPA et celles notées aux registres de la CAVEM et de la Ville de FREJUS **(Annexe 6)**

### 3.5 Remise du rapport et des conclusions de l'enquête publique

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Président de la CAVEM le rapport a été transmis au MOA en RAR le 1er Février 2021.

## 4 Annexes

- 1) Tableau des consultations des PPA
- 2) Modèle de courrier PPA
- 3) Affichages officiels et sur le terrain
- 4) Constat d'affichage de la police
- 5) PV de synthèse
- 6) Réponse du MOA au Procès-Verbal de Synthèse

AR Prefecture Le Commissaire enquêteur

Denis Spalony

083-200035319-20210325-C\_20210325\_48-DE  
Reçu le 31/03/2021  
Publié le 31/03/2021