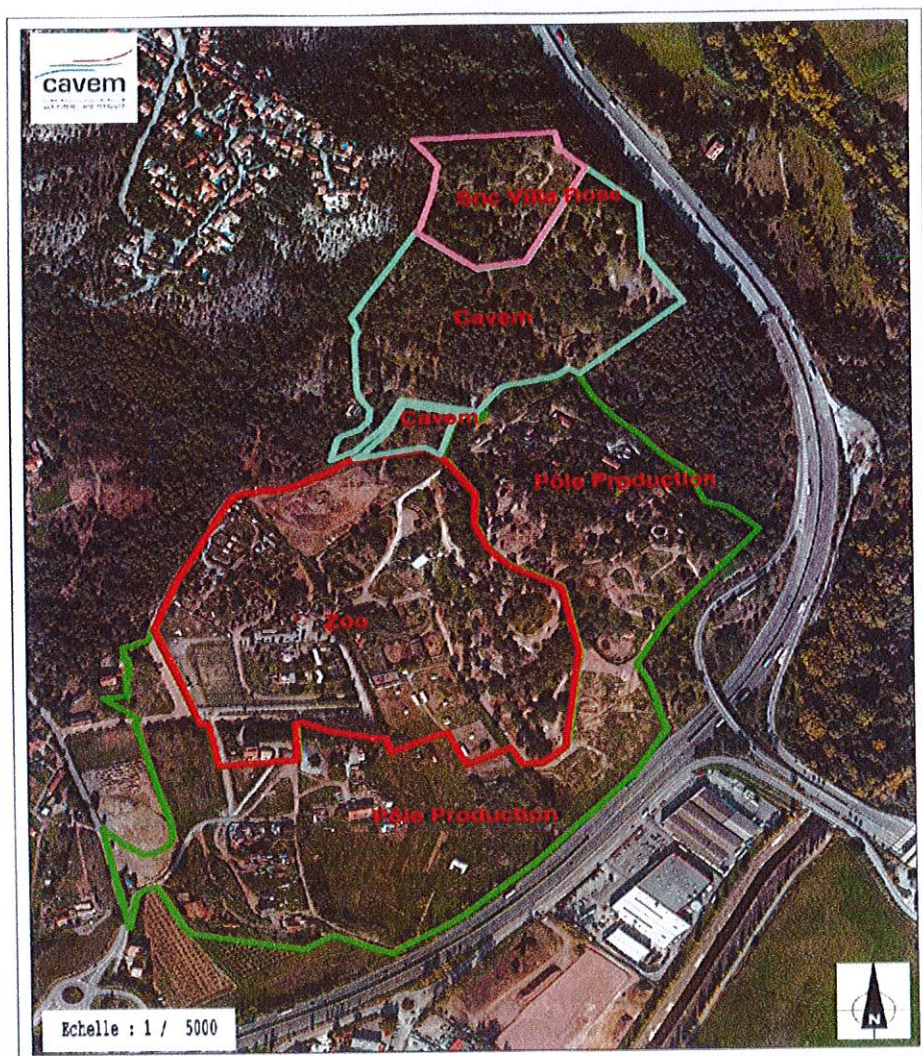


2021

Enquête Publique relative à la Modification N°1 du
SCoT de la Communauté d'Agglomération VAR-
ESTEREL Méditerranée sur le Pôle du Safari



AR Prefecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE
Reçu le 31/03/2021
Publié le 31/03/2021

Commissaire Enquêteur M. Denis Spalony ,

01/02/2021

Table des matières

1	PREAMBULE	1
1.1	Rappel sur le contenu du SCoT	1
2	OBSERVATIONS GENERALES	2
2.1	Observation sur la validité de l'enquête	2
2.2	Notification du dossier aux personnes associées et avis des PPA	2
2.3	Administratif	3
2.4	Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mr le Président du SCoT	3
3	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE SUR LE DOSSIER D'ENQUETE RELATIF A LA MODIFICATION N°1 DU SCoT	5
3.1	Les registres d'Enquête	5
3.2	Le Dossier administratif	5
3.2.1	Sur les arrêtés et délibérations notamment :	5
3.2.2	Décision de la MRAe	6
3.2.3	Avis des PPA	6
3.2.4	Affichage et publicité	6
3.3	Le Dossier Technique	6
3.3.1	Rapport de présentation composé :	6
4	OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES	6
4.1	Observations du Commissaire Enquêteur sur les observations des PPA, du Public et autres organismes	6
4.1.1	Observations du Commissaire Enquêteur sur les remarques inscrites dans les deux registres.	7
4.2	Réponse de Mr le Président du SCoT au Procès-verbal de synthèse (annexe 5 du Rapport).....	9
5	CONCLUSIONS et AVIS	10

1 PREAMBULE

1.1 Rappel sur le contenu du SCoT

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ont remplacé les schémas directeurs, depuis la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000.

Le SCOT est l'outil de conception et de mise en oeuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Page 1 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement....

Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCOT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement

2 OBSERVATIONS GENERALES

2.1 Observation sur la validité de l'enquête

Application des textes législatifs et réglementaires, sur l'enquête publique relative au projet de modification N° 1 du SCoT de la Communauté d'Agglomération VAR-ESTEREL Méditerranée sur le Pôle du Safari

- 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,
- l'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,

2.2 Notification du dossier aux personnes associées et avis des PPA

Le projet de modification N°1 du SCoT a fait l'objet d'une notification du dossier au nombre de 43 personnes publiques associées. (voir annexe 1)

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Page 2 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

A la suite de cette consultation conformément au code de l'Environnement , la CAVEM a reçu :

- 5 Avis favorables de
 - 1) La Chambre d'Agriculture du VAR
 - 2) La CDPENAF
 - 3) Le SMiDDEV
 - 4) La CCI
 - 5) La MRAe

2.3 Administratif

Par décision n° E20000041/83 en date du 07 octobre 2020 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon a désigné Monsieur Denis SPALONY, en qualité de Commissaire Enquêteur

M. le Président de la CAVEM a pris un arrêté N°2020/41 en date du 4 Novembre 2020 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification N°1 du SCoT de la Communauté d'Agglomération VAR-ESTEREL Méditerranée sur le Pôle du Safari.

L'enquête publique, en particulier les permanences se sont déroulées sans incident, aux jours et dates prévues et l'ouverture et la clôture des deux registres n'ont pas fait l'objet de remarques particulières.

La publicité et l'affichage des avis d'Enquête ont réalisés dans les délais légaux :

- Sur le site de la CAVEM et en mairie de FREJUS
- Sur le site du pôle SAFARI
- dans deux journaux Var Matin et la Marseillaise

2.4 Observations du Commissaire Enquêteur sur l'arrêté de Mr le Président du SCoT

Le Commissaire note que, conformément aux dispositions légales et réglementaires, l'arrêté établi par M. Le Président de la CAVEM précise les points suivants :

ARTICLE 1 : L'Objet de l'enquête

Le projet de modification de droit commun n°1 du SCoT de la CAVEM relative 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 est soumis à enquête publique.

ARTICLE 2 : La Durée de l'enquête

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

ARTICLE 3 : La Désignation d'un commissaire enquêteur

Monsieur **Denis SPALONY**, exerçant la profession d'Ingénieur en chef à la DGST de Sainte-Maxime en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame le Président du Tribunal administratif de Toulon, par décision n° n° E20000041/83 en date du 07 octobre 2020.

ARTICLE 4 : Le Déroulement de l'enquête

En application de la réglementation en vigueur au jour du déroulement de l'enquête publique, les mesures

083-E-2000035219-20210325-0-20210325-48-DE
Reçu le 31/03/2021
Publié le 31/03/2021
Page 3 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis



nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID 19 (distanciation physique, mesures barrières, etc...) seront mises en œuvre.

4.1 : La Consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête publique,

- 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 est 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/>.

4.2 : Les Propositions et observations

Le public pourra consigner ses observations et propositions :

- lors des permanences du Commissaire Enquêteur ;
- sur les registres d'enquête publique disponibles dans les 2 lieux d'enquête
- par courriel à l'adresse suivante : scot.enquete-publique@cavem.fr;
- par courrier adressé à M. Denis SPALONY, Commissaire Enquêteur, CAVEM, 624 chemin Aurélien, CS 50133 - 83707 SAINT RAPHAEL CEDEX.

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, heures et jours suivants :

- au siège administratif de la CAVEM (Bureau des Elus, Bâtiment A, 624 Chemin Aurélien, rond-point Alphonse Karr 83700 Saint-Raphaël) :
 - le lundi 7 décembre 2020 de 9h00 à 12h00, pour l'ouverture de l'enquête,
 - le mercredi 13 janvier 2021 de 14h00 à 17h00, pour la fermeture de l'enquête.
- à la Mairie de Fréjus, (salle la Chapelle, place Jules Formigé 83600 Fréjus) :
 - le jeudi 17 décembre 2020 de 9h00 à 12h00,
 - le jeudi 07 janvier 2021 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 5 : La Publicité de l'enquête

Un avis d'ouverture de l'enquête publique unique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Var.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, au siège administratif de la CAVEM, à la mairie de la commune de Fréjus, et à proximité des sites concernés par la modification.

ARTICLE 6 : L'Evaluation environnementale

Le dossier de modification du SCoT est soumis à l'examen au cas par cas. Le dossier d'enquête publique contient l'avis de l'autorité environnementale.

083-200035319-20210325-C-20210325_48-DE
Reçu le 31/03/2021
Publié le 31/03/2021
Page 4 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

ARTICLE 7 : Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre au Président de la Communauté d'Agglomération le dossier avec son rapport dans lequel figurent son avis et ses conclusions motivées.

Copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera adressée par le Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Toulon.

ARTICLE 8 : La Consultation du rapport et conclusion du Commissaire Enquêteur

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur au siège administratif de la CAVEM et sur le site internet de la CAVEM (<http://www.cavem.fr>) pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 9 : Les Informations relatives à l'enquête

Une personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées a été notée dans l'Arrêté

ARTICLE 10 : Les Suites de l'enquête

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 1 du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM, sera soumis au Conseil communautaire pour approbation.

ARTICLE 11 : L'Exécution et transmission de l'arrêté

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de l'arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE SUR LE DOSSIER D'ENQUETE RELATIF A LA MODIFICATION N°1 DU SCOT

3.1 Les registres d'Enquête

Pas d'observation

3.2 Le Dossier administratif

3.2.1 Sur 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

- 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

AR Prefecture

083-20003519-20210325-C_20210325-48-DE
Reçu le 31/03/2021
Publié le 31/03/2021

Page 5 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis



Sur l'ensemble des arrêtés et délibérations : Pas d'Observation

3.2.2 Décision de la MRAe

Pas d'Observation

3.2.3 Avis des PPA

Pas d'Observation

3.2.4 Affichage et publicité

Pas d'Observation

3.3 Le Dossier Technique

3.3.1 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.

Sur l'ensemble du dossier Technique : Pas d'Observation

4 OBSERVATIONS ET PROBLEMES EVOQUES

4.1 Observations du Commissaire Enquêteur sur les observations des PPA, du Public et autres organismes

Le Commissaire Enquêteur rejoint l'ensemble des avis favorables émis par les 5 organismes cités ci après :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Le dossier n'étant pas soumis à l'évaluation environnementale un avis favorable a été donné.

La CCI

Le dossier en l'état n'appelait pas de leur part d'observations particulières. Avis Favorable.

La CDPENAF

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

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE
Reçu le 31/03/2021
Publié le 31/03/2021

Page 6 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

Avis Favorable, le dossier n'appelait pas d'observations particulières.

La Chambre d'agriculture

Avis Favorable, le dossier n'appelait pas d'observations particulières.

4.1.1 Observations du Commissaire Enquêteur sur les remarques inscrites dans les registres.

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:

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

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

Il suggère que :

- ce site de 6.5 hectares qui permet l'aménagement de 1.5 hectares constructibles soit réservé pour du bâti d'activités, voire l'accueil d'équipements publics tels que des services techniques, initialement envisagé ou de l'activité économique dans le prolongement du Pôle Production ,Capitou Nord.

-sur le périmètre restant, pourraient être accueillies des activités en compatibilité avec cette dernière vocation environnementale et paysagère tels que :

- l'accueil d'une activité accrobranche telle que proposée par un opérateur des Alpes Maritimes sous la dénomination « Le Bois des Lutins avec une activité de loisirs destinée aux familles,

- la création d'un parc d'acclimatation tel qu'il peut exister sur différentes communes (Exemple du Jardin Olbius Riquier à Hyères les Palmiers). Ce projet pourrait recevoir des espaces accueillants, des animaux, des oiseaux et des primates,

- ces projets pourraient disposer d'aménagements légers et d'espaces de stationnement non imperméabilisés et compatibles avec le site, aménagements et dévolution à préciser dans le cadre d'une révision du PLU de la ville de Fréjus.

- la création d'un cimetière animalier, à l'initiative de la ville de Fréjus. Ce projet répondant à une attente des administrés attachés à leurs animaux de compagnie.

AR Préfecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 11/03/2021

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

En conclusion : Ces différents projets proposés constitueraient un ensemble ambitieux et cohérent en continuité d'activités existantes. Ils seraient créateurs d'emplois et participeraient à l'attractivité et au dynamisme de ce quartier à vocation économique sur le territoire de la CAVEM.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

L'extension de la zone d'activités ne remet pas en cause le nombre de logements prévu sur cette zone .

Ces derniers, étant déplacés vers deux nouveaux sites en renouvellement urbain sans consommation foncière supplémentaire.

De plus les projets proposés sont dans la continuité de la zone d'activités existante et participeront au développement économique.

M.THOMAS RENAUD

4 Impasse Jean Racine à Roquebrune sur Argens 85520

Cette personne après une étude de terrain précise que le secteur de Fréjus ne comporte pas de projet de loisirs pour les enfants de 3 à 12 ans.

De ce fait il souhaite créer des activités liées à la nature telles que :

- La création d'un parc aventure
- Un parc de loisirs dirigé vers la famille

Après une lecture rapide du courrier de M. CHARLIER DE VRAINVILLE il confirme que cette modification au SCoT N°1 présente une cohérence avec la continuité d'activités existantes. De plus les projets stipulés ci-dessus seraient créateurs d'emplois et participeraient à l'attractivité et au dynamisme de ce quartier.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Les remarques et propositions d'aménagement sont en corrélation avec l'extension de la zone d'activités.

M.HYMPHREYS Représentant de la société SOFOVAR sur Fréjus

Cette société de recyclage de déchets industriels est déjà implantée sur Fréjus face à la zone d'activités existantes, mais de l'autre côté de l'autoroute. Son avis favorable est motivé par le fait que la modification N°1 du SCoT contribuerait au développement économique du territoire.

Il met également en exergue le travail effectué par la CAVEM pour la cohérence des projets à venir sur l'extension de la zone d'activités.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

La remarque de M. Hymphreys pour une adhésion au projet d'extension qui contribuera au développement économique

083-200035519-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Page 8 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

M. CHRISTOPHE LAURENT Président du parc d'activités du CAPITOU

Il précise que le logement est à proscrire dans cette zone .

Compte tenu de la zone d'activités existantes il y a lieu de réfléchir à une extension tournée vers les activités tertiaires et artisanales.

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.

AVIS du Commissaire Enquêteur :

Les remarques et propositions d'aménagement sont en corrélation avec l'extension de la zone d'activités.

4.2 Réponse de Mr le Président du SCoT au Procès-verbal de synthèse (annexe 5 du Rapport)

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, à la suite de l'enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le projet de modification du SCoT, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Sur les avis de Personnes Publiques Associées : seulement 4 personnes ont émis un avis favorable sans observations particulières. Ces avis n'appellent donc aucune observation en retour.

Sur les avis du public recueillis par le commissaire enquêteur : 4 personnes se sont présentées pour émettre des remarques favorables à la vocation économique du site du pôle SAFARI, ce qui conforte le projet de la CAVEM.

La vocation d'accueil d'activités de ce site découlant de l'impossibilité d'y réaliser des logements est effectivement la conséquence positive de cette modification.

Les personnes ayant déposé un avis ont proposé sur cette zone la création d'activités précises, outre du bâti d'entreprise, telles que le développement d'activités de type loisirs-accrobranche, un jardin ou parc d'acclimatation, un parc de loisirs pour enfants, mais aussi un cimetière animalier.

Le site, d'une superficie de 6,5 hectares dont 1,5 hectares aménageables pour du bâti d'entreprise, se prête effectivement à ces types d'activités, lui permettant de conserver son aspect naturel et boisé avec des aménagements peu impactants sur le paysage et l'environnement.

Je reste bien évidemment favorable aux propositions d'implantation d'équipement public ou d'activités économiques dans le prolongement du pôle production.

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Page 9 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis

5 CONCLUSIONS et AVIS.

A la vue des éléments du dossier et de l'Enquête Publique, Le Commissaire Enquêteur estime :

- D'une part,
 - que la modification N°1 du SCOT s'inscrit bien dans le cadre de l'intérêt général.
- D'autre part ,
 - que toutes les procédures administratives ont été respectées,
 - que les éléments de réponse à la note de synthèse, qui m'ont été transmis par Mr le Président de la CAVEM sont en adéquation avec le Projet de Modification N° 1 du SCoT,
 - que les avis émis par les Personnes Associées sont favorables et de ce fait ne remettent pas en cause le projet,
 - que tous les réseaux secs et humides sont existants et compatibles avec une extension de la zone d'activités du Capitou,
 - que les éléments sur les structures de chaussées transmises par les services techniques de la CAVEM sont compatibles avec l'extension de la zone d'activités et de supporter un trafic supplémentaire.
 - que les logements prévus à l'origine dans le périmètre de la modification ont été déplacés vers deux nouveaux sites en renouvellement urbain sans consommation foncière supplémentaire.
 - que le potentiel de logements sur ces deux sites sur le secteur « FREJUS plages Est » compense la perte occasionnée par le changement de vocation du site.

Et de ce que dessus, considérant que suite au projet de modification N°1 du SCoT établi par la CAVEM ainsi :

- qu'à l'information du public.
- qu'au bon déroulement de l'Enquête.
- qu'au caractère d'intérêt général du dossier.

J'émet un AVIS FAVORABLE au Projet de Modification N°1 du SCoT de la Communauté d'agglomération VAR ESTEREL Méditerranée sur le Pôle du Safari

Le Commissaire Enquêteur

Denis Spalony

le 30/01/2021

AR Prefecture

083-200035319-20210325-C_20210325_48-DE

Reçu le 31/03/2021

Publié le 31/03/2021

Page 10 sur 11

Dossier N° E20000041/83

Conclusions et Avis