

Estérel,
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

➤ **REUNION PUBLIQUE**
Révision du Schéma de Cohérence Territoriale

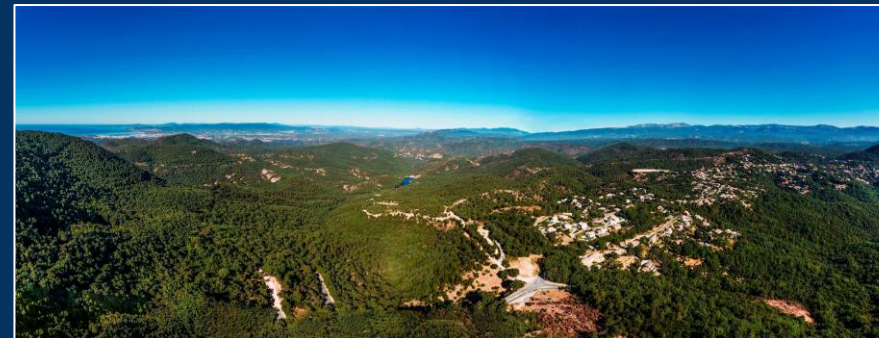
04 NOVEMBRE 2025



+

LE MOT DE BIENVENUE

Stéphane ISEPPI – Vice-Président délégué au SCOT



Les étapes clés de la concertation autour de l'élaboration du projet :

19 mai 2025
Réunion publique de concertation autour du Projet d'aménagement Stratégique

11 juin 2025
Débat sur le Programme d'Aménagement Stratégique en conseil communautaire

26 juin 2025
Atelier public : "Dessignons nos villes de demain"

30 septembre 2025
Atelier public "Balade urbaine, les enjeux de la diamétrale de centralité"

CE SOIR :

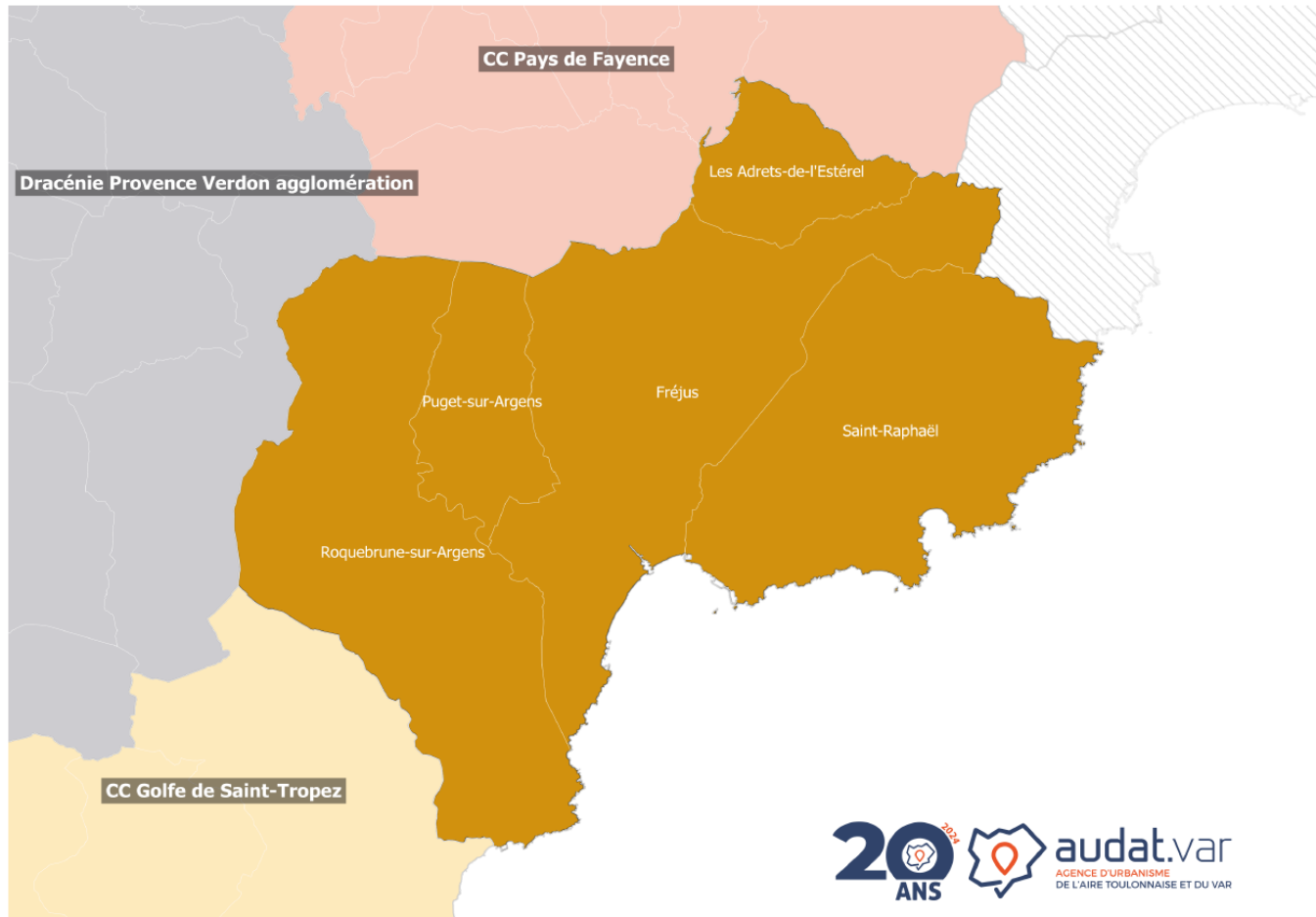


04/11 RÉUNION PUBLIQUE
Format exposition



PERIMETRE DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Approuvé le 11 décembre 2017

Procédure de révision engagée en juin 2023

- Suite au bilan du SCOT à 6 ans
- Maintenir le cadre de vie
- Maitriser l'accueil de population
- Intégration du SRADDET modifié
- Renforcer la gestion littorale



Ordonnance modernisation des SCOT – juin 2020

Les pièces du SCOT



+ SOMMAIRE

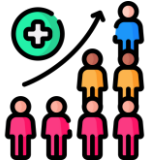
1. Synthèse des orientations du Projet d'aménagement stratégique (PAS)
2. Déclinaison du PAS dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO)
3. Prochaines étapes



SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (PAS)

+ Les grands marqueurs de la révision générale

❑ PRÉSERVER LE CADRE DE VIE : Maitriser l'accueil de population



+ 0,3%/an
= 365 hab/an
→ 7 303 habitants sur 20 ans

❑ ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIÉ : compléter le parcours résidentiel



11 000 logements (dont 450 RP/an)
→ 2x moins que le SCOT en vigueur

❑ SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ en créant un emploi pour 3 habitants supplémentaires.



= 122 emplois/an
→ 2440 emplois sur 20 ans

*1/3 des nouveaux emplois dans les ZAE
2/3 des emplois en diffus, renouvellement urbain
> mixité fonctionnelle, économie de proximité*

❑ REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

- 171 ha sur 20 ans
- Étalement urbain : 88% des logements en densification, renouvellement urbain
- Optimisation foncier économique, justification extension économique

+ Les 3 axes stratégiques

AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE

Structurer le développement
urbain pour préserver le
cadre de vie

Assurer une offre de
logements diversifiée et
adaptée à la spécificité du
territoire

Développer des projets
d'aménagement respectueux des
ressources locales et garant de la
qualité urbaine

AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES

Attirer des actifs et
structurer le
développement de
nouvelles économies

Favoriser la diversité
commerciale et assurer une
complémentarité équilibrée

Réinventer un tourisme
durable et immersif

Intégrer l'agriculture au cœur
des dynamiques
économiques

AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE

Favoriser des modes d'aménager
économiques, sobres et protecteurs de la
biodiversité

Organiser des mobilités plus durables et
compétitives pour répondre aux besoins
quotidiens

Anticiper les conséquences du
changement climatique

Accélérer la transition énergétique



**PAS débattu le 11
juin 2025**

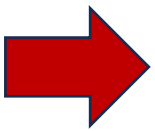
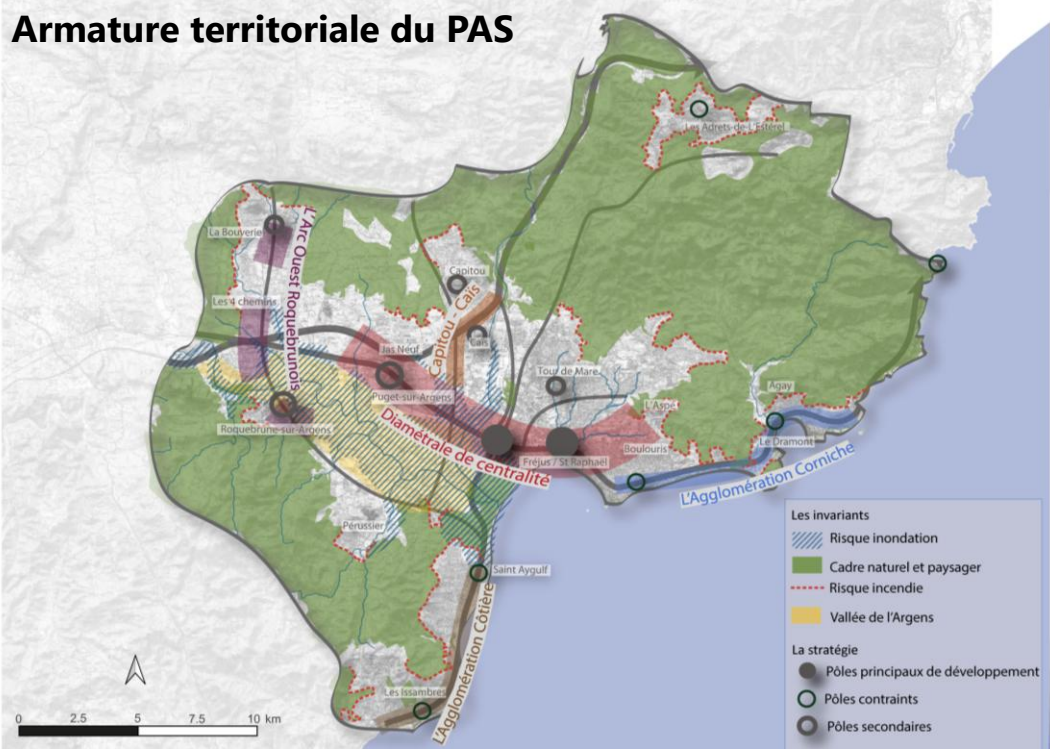


DECLINAISON DU PAS DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

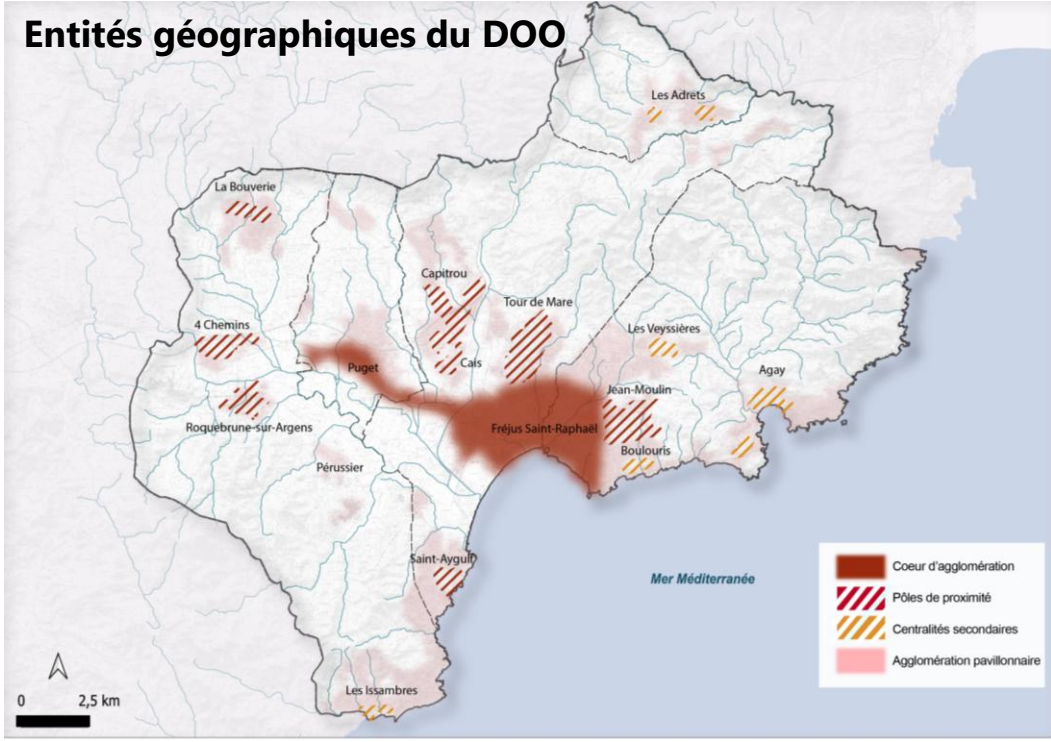
Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré

Ambition 1 : Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie

Armature territoriale du PAS



Entités géographiques du DOO



- ❑ Renforcer les principaux pôles du territoire dans l'objectif de maintenir et développer une offre de services, de commerces, d'équipements et de mobilité complète répondant à tous
- ❑ Limiter l'étalement urbain en priorisant l'intensification urbaine (88% des nouveaux logements)

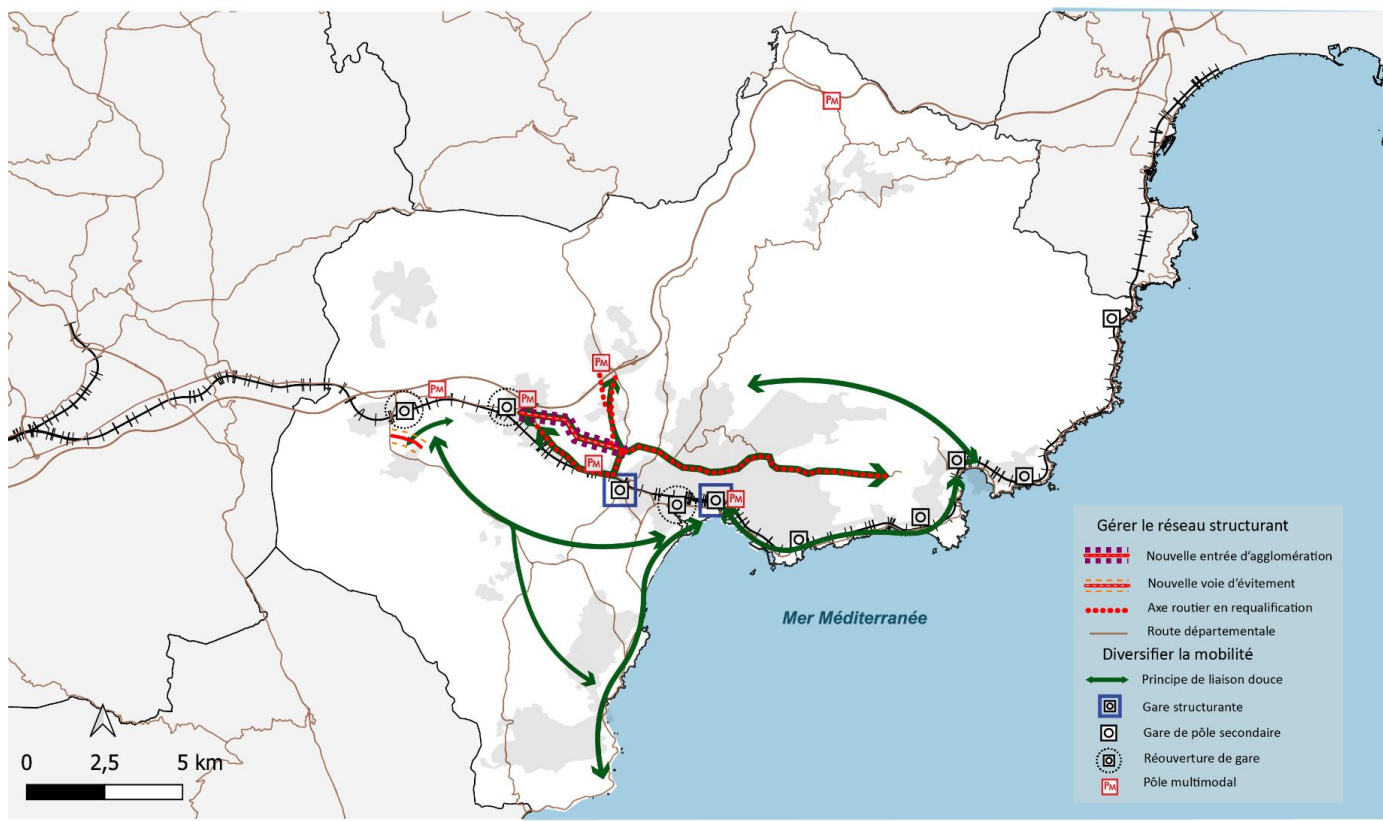
	Logements en densification et renouvellement urbain	Logements en extension
Cœur d'agglomération	88%	12%
Pôle de proximité	87%	13%
Centralités secondaires	86%	14%
Agglomération pavillonnaire	100%	0%

+ Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique et foncière réussie

Ambition 2 : Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Fluidifier et diversifier la mobilité
Document d'orientations et d'objectifs
Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025. Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESS@IGN. Fond : ESRI World Topo

- ❑ **Renforcement de l'urbanisation autour des infrastructures et des services de mobilité et le long des corridors de transport structurant en plus d'encourager la densification autour des gares en service**

- ❑ **Organiser la cohérence et les continuités des offres pour répondre aux besoins économiques et du quotidien :**
 - Finaliser la voie de délestage A8-RD4 comme axe structurant de désenclavement économique
 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement et assurer une offre de stationnement suffisante au quotidien et encadrée pour les usages touristiques

- ❑ **Développer et encourager la mobilité durable : trame piétonne et cyclable continue, sécurisée, connectée aux gares, aux équipements publics et aux zones d'activités**

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré

Ambition 2 : Assurer une offre de logements diversifiée et adaptée à la spécificité du territoire

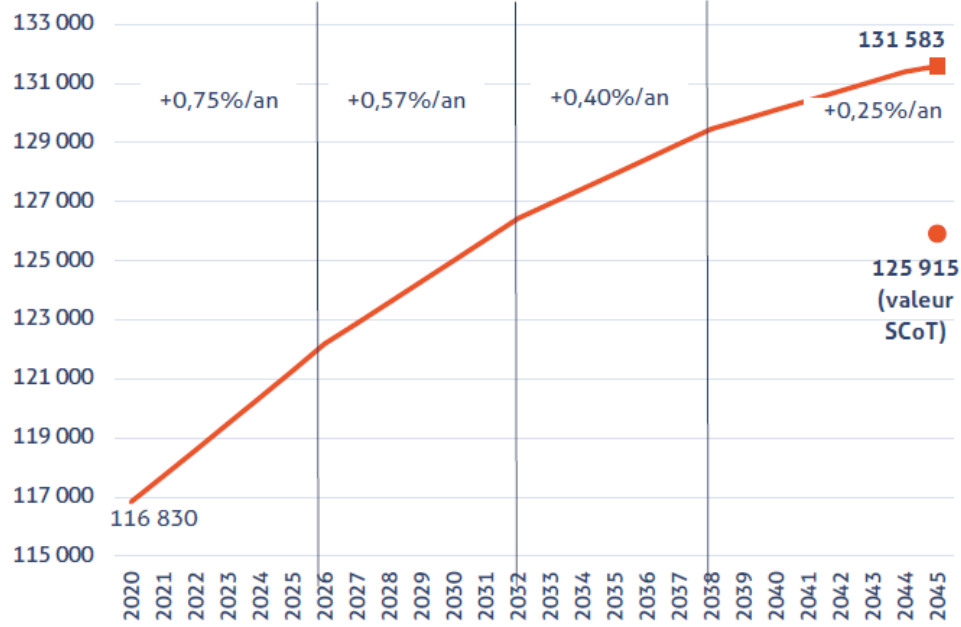


+ 0,3%/an
= 365 hab/an
→ 7 300 habitants sur 20 ans



11 000 logements (dont 450 RP/an), soit 550 logements par an
→ 2x moins que le SCOT en vigueur

Évolution de la population projetée entre 2020 et 2045
(source INSEE-RP 2023, projection audat.var)

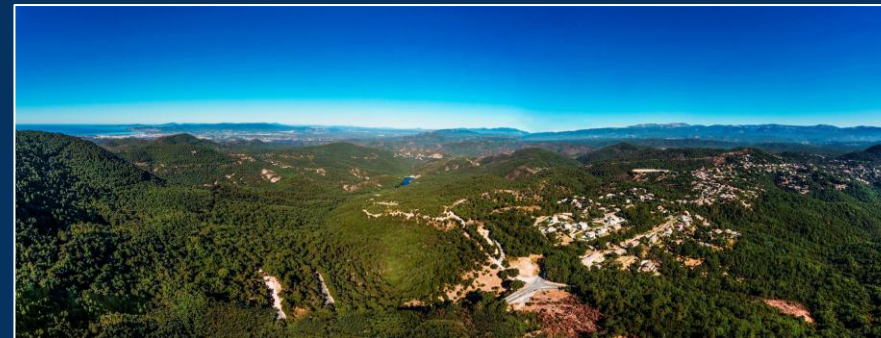


	Volume de logement à produire 20 ans du SCOT	Part de la production de logement
Fréjus	4950	45%
Saint-Raphaël	3300	30%
Puget-sur-Argens	1100	10%
Roquebrune-sur-Argens	1430	13%
Les Adrets de l'Estérel	220	2%
TOTAL	11000	100%

- ❑ Développer une offre adaptée à la demande pour assurer un parcours résidentiel complet
- ❑ Renforcer l'offre de logements sociaux, abordables et adaptés, notamment pour les jeunes, les seniors, les saisonniers et les travailleurs précaires

+

À vous la parole !





Focus sur les objectifs de consommation d'espaces NAF dans le cadre de la loi Climat & Résilience

Méthode utilisée pour l'analyse de la consommation d'espace

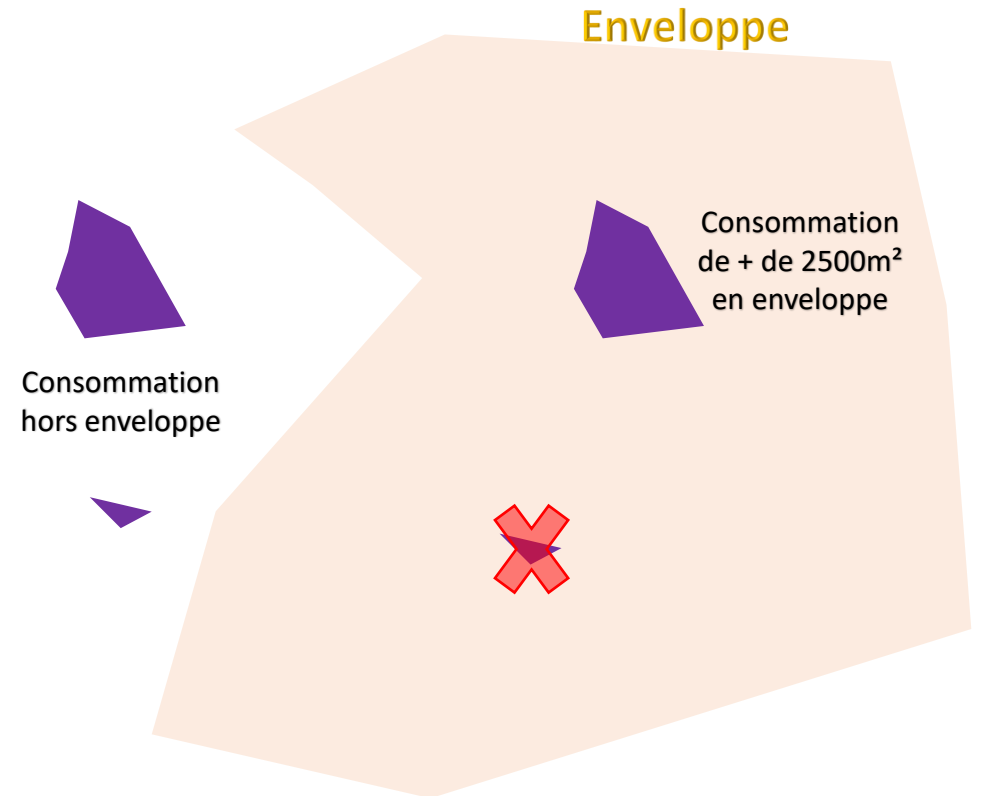
Scénario retenu dans le SCoT

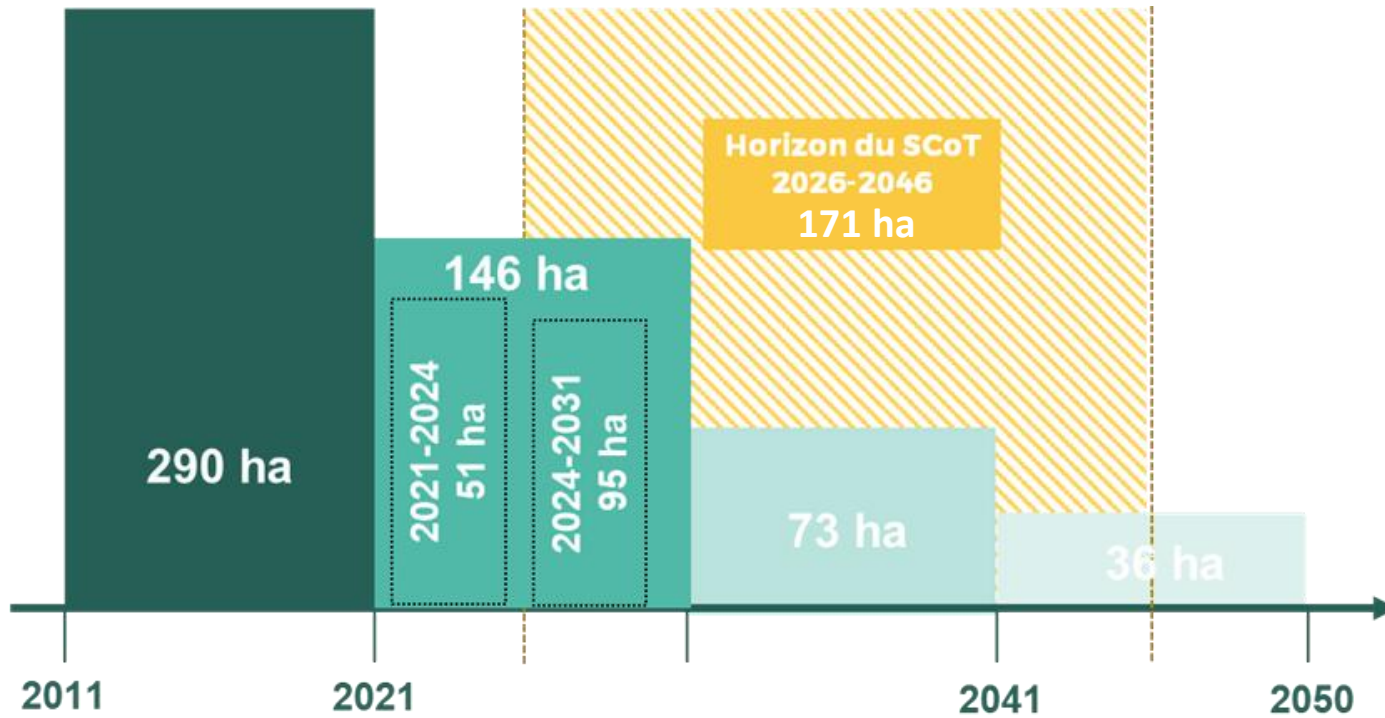
Déclinaison dans les prescriptions du DOO

1/ Définition de l'enveloppe urbaine de 2011 à partir du MOS (choix des classes + définitions de règles pour intégrer certaines classes en continuité)

2/ La consommation 2011-2021 ENAF SCoT = **Changement de l'occupation du sol NAF vers espace urbain/artificiel hors enveloppe + consommation en enveloppe supérieur à 2 500m²** (peu importe le zonage du PLU)

- *On retire la conso de moins de 2500m² en enveloppe qui est assimilé à de la densification*
- *Ne compte pas non plus dans la consommation future*





- **2021-2031** : consommation maximale de **146 hectares**, soit une réduction de **49,5 %** par rapport à la période précédente. Ce plafond intègre les objectifs du **SRADDET** applicables à l'Estérel Côte d'Azur Agglomération.
- **2031-2041** : consommation maximale de **73 hectares**, poursuivant l'effort de réduction.
- **2041-2050** : consommation maximale de **36 hectares**, divisant par deux le volume de la période précédente, afin de tendre vers l'objectif ZAN en 2050.

➔ Trajectoire de sobriété foncière du SCOT : **171 hectares**

Les documents d'urbanisme locaux devront fixer leur propre trajectoire ZAN en cohérence stricte avec les plafonds fixés dans le SCoT

	Enveloppe foncière mobilisable 2026-2046 (ha)	Enveloppe foncière mobilisable			
			2026-2036	2036-2046	2026-2046
Fréjus	67				
Saint-Raphaël	25	Logements et équipements associés (ha)	91	24	115
Puget-sur-Argens	31				
Roquebrune-sur-Argens	18	Activités économiques (ha)	25	31	56
Les Adrets-de-l'Estérel	30				
TOTAL	171	TOTAL	116	55	171

- Une définition de la trajectoire à partir des besoins communaux/intercommunaux
- Les **objectifs qui n'auraient pas été atteints** par une des destinations pourront, le cas échéant, **être réaffectés à d'autres destinations**, en respectant le volume de consommation de l'espace total proposé
- Le **Mode d'Occupation du Sol (MOS)** d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est **l'outil de suivi et de la mise en œuvre** de ces objectifs de sobriété foncière.

+ Priorité donnée à la densification et à l'augmentation des densités

Article L141-7 : DOO définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Fixe les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre

P1

Réhabilitation
locaux vacants -
friches



Analyses des stocks et évolutions des logements vacants

P2

Densification et
divisions
parcellaires



*Analyse de la densification et des divisions parcellaires – vérification :
Ajustement des densités et des taux de mobilisation par typologie pour tenir compte de la forte pression foncière sur le territoire*

P3

Extension



Augmentation des densités par rapport au SCoT en vigueur

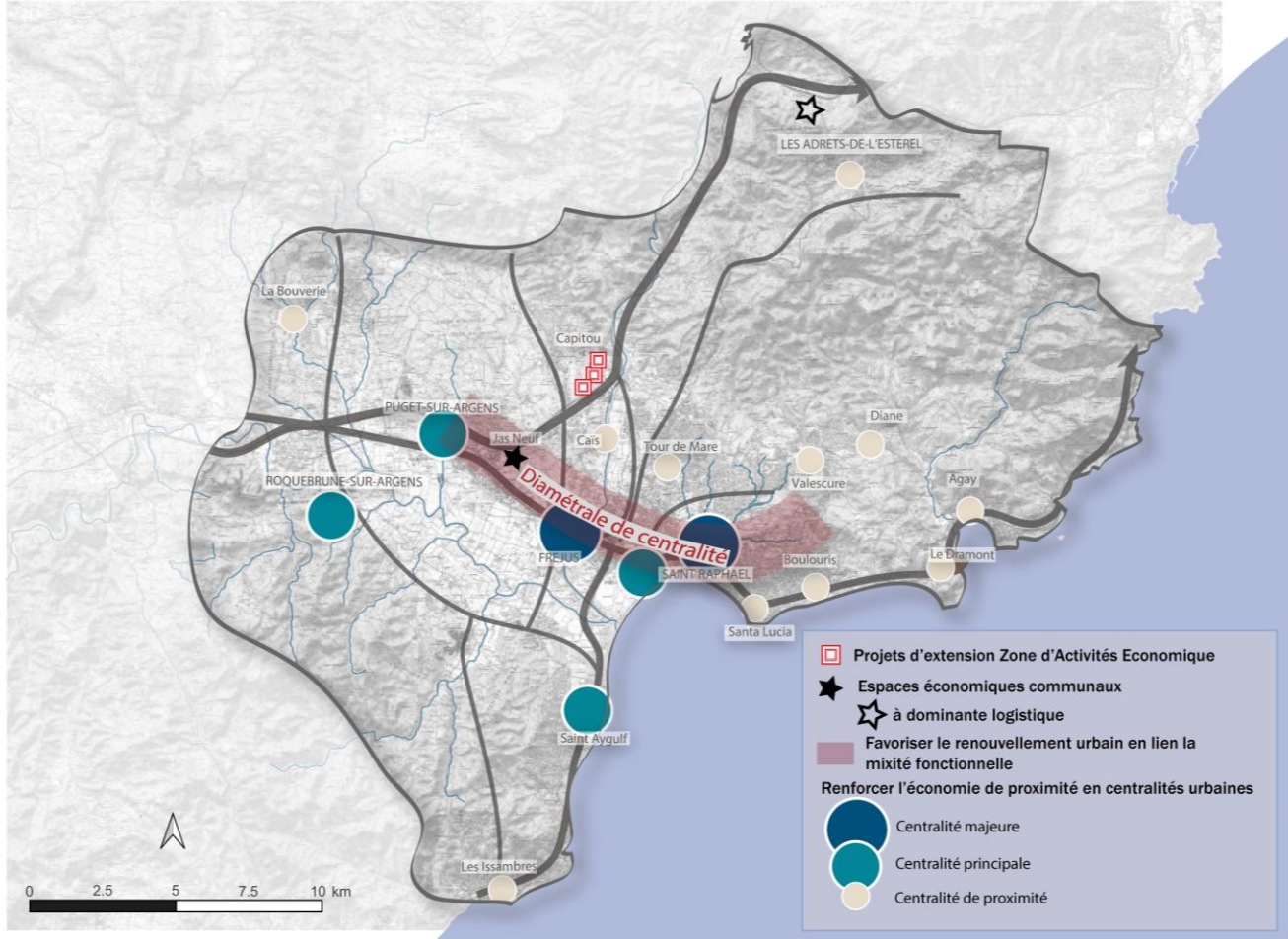
	Densités brutes moyennes recherchées
Cœur d'Agglomération	70 ➡ 80 log/ha
Les pôles de proximité	50 ➡ 50 log/ha
Les centralités secondaires	30 ➡ 30 log/ha
L'agglomération pavillonnaire	/ ➡ 12 log/ha

Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises

Ambition 1 : Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Soutenir les filières créatrice d'emplois et de valeurs
Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : IGN



+ 122 emplois/an
→ 2440 emplois sur 20 ans
→ 1 emploi / 3 habitants supplémentaires

Consolidation des secteurs traditionnels (commerce, artisanat, tourisme) et accompagner filières innovantes comme l'industrie 4.0, santé, économie circulaire, etc. à la fois dans le tissu urbain existant (gestion de la vacance) et sur des extensions économiques stratégiques :

- 56 hectares de foncier économiques :
 - dont 20 hectares pour les espaces économiques communaux
 - dont 6 hectares pour les ZAE

Requalifier les ZAE existantes et offrir de nouvelles offres foncières économiques pour prévoir la création 1/3 des nouveaux emplois dans les ZAE

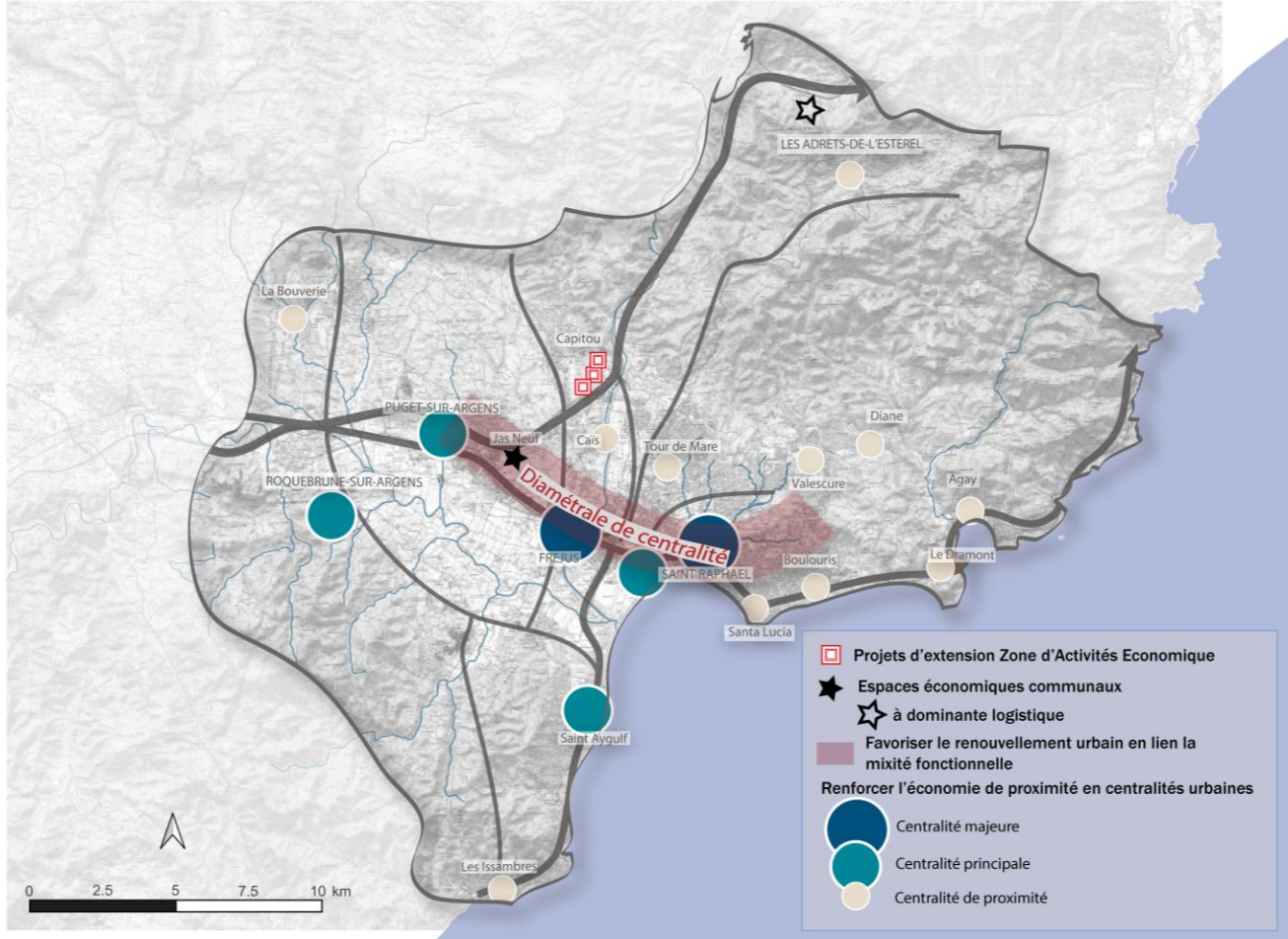
Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises

Ambition 1 : Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies



REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Soutenir les filières créatrice d'emplois et de valeurs
Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : IGN

❑ Toute création, ou extension de zone d'activités économiques ou d'espaces économiques communaux, est justifiée par une analyse multicritères, prenant en compte :

- La vacance foncière et immobilière observée dans les zones et espaces concernés .Cette dernière devra être inférieure à 8%,
- Les besoins sectoriels non satisfaits, notamment pour des filières en développement ou à forte emprise ne pouvant pas être accueillis dans la vacance foncière observée
- La complémentarité fonctionnelle avec les centralités et les équipements structurants,
- La contribution à la diversification économique du territoire, au regard des filières déjà présentes.

❑ Localiser des extensions sur les sites stratégiques situés à proximité des entrées autoroutières : Grand Capitou (Safari, Bonfin, Zoo), Jas Neuf, Les Adrets-de-l'Estérel

❑ Viser une densité cible de 80 emplois par hectare, en mobilisant des leviers d'intensification foncière

Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises

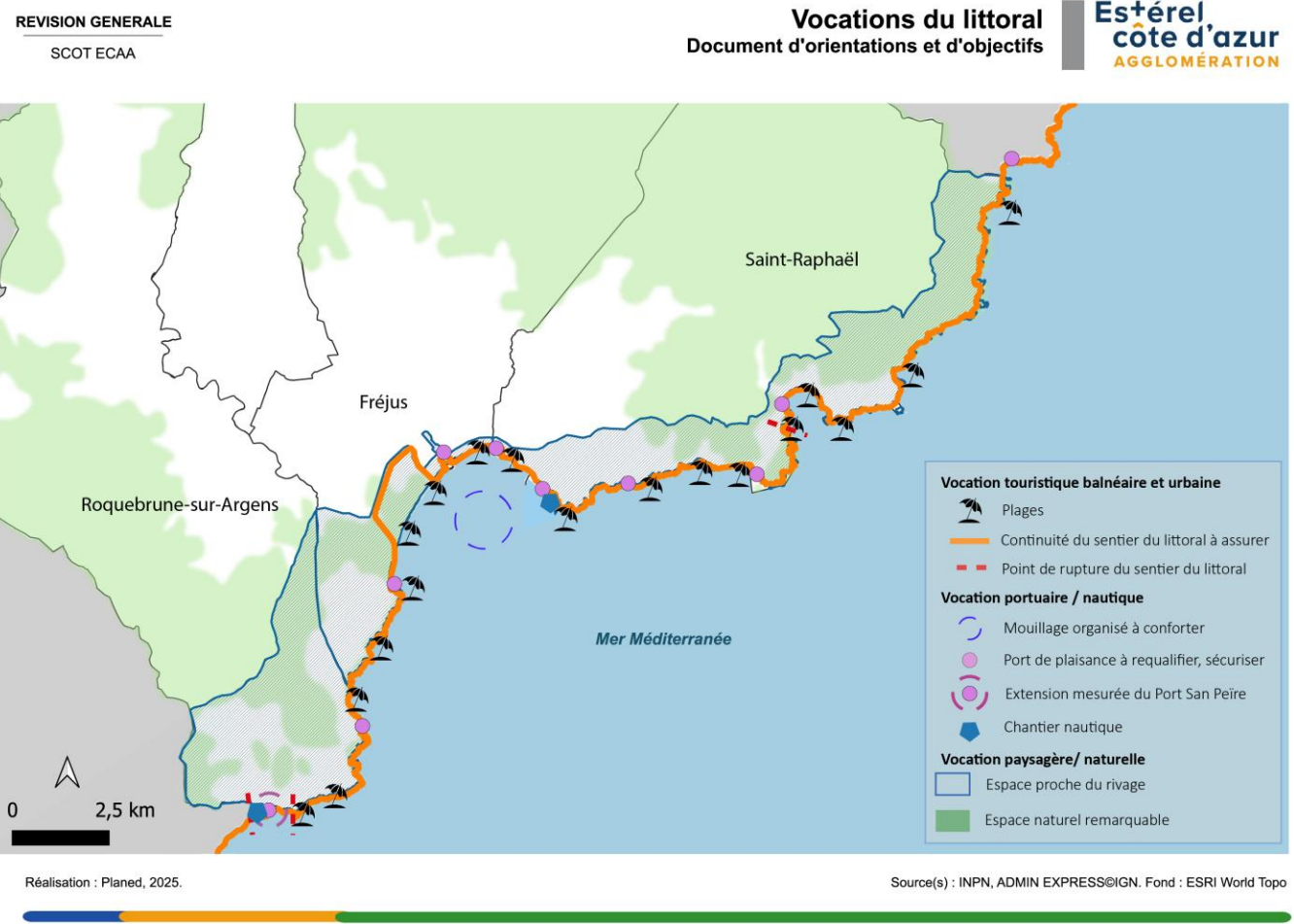
Ambition 2 : Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée



- ❑ Conforter l'activité commerciale des centres villes et optimiser la logistique urbaine avec des orientations spécifiques à chaque centralité commerciale et SIP localisées (surface de vente, vocation préférentielle, etc.)
- ❑ Maîtriser le développement commercial en périphérie et améliorer la qualité urbaine des espaces périphériques
- ❑ Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains prioritairement dans les zones d'activités et les SIP. Avant toute nouvelle construction d'entrepôts logistiques, la priorité est donnée au renouvellement urbain et à la mobilisation des friches existantes

+ Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises

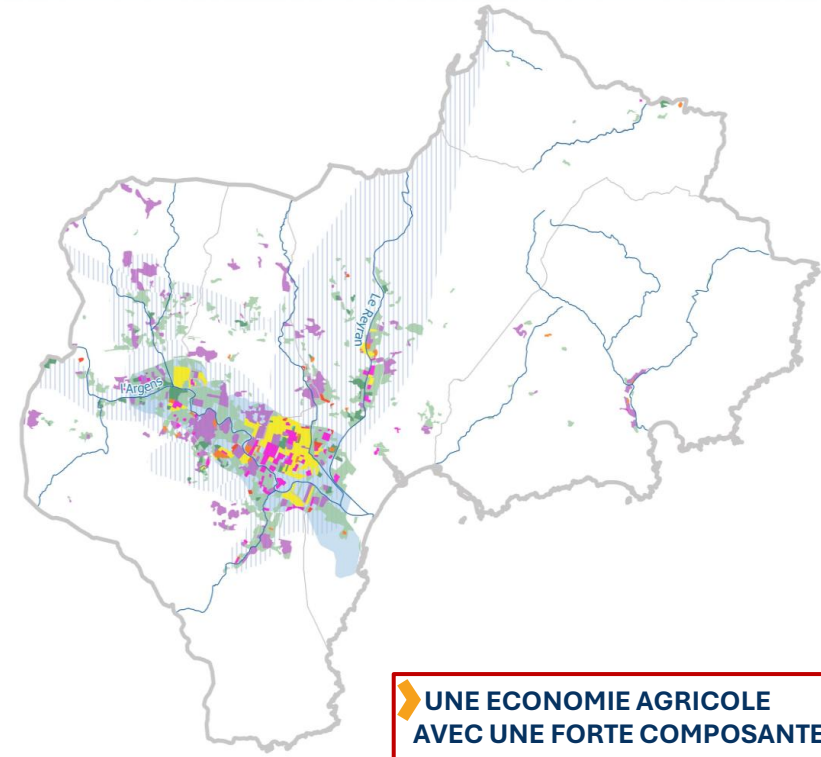
Ambition 3 : Réinventer un tourisme durable et immersif



- ❑ **Garantir la préservation des structures d'hébergement touristique existantes**, notamment l'hôtellerie de plein air, les hôtels, résidences de tourisme, meublés et gîtes (encadrer les changements de vocation)
- ❑ **Encourager la diversification de l'offre et poursuivre le développement des ailes de saison**
- ❑ **Valoriser et protéger les espaces naturels et les plages par des usages encadrés et raisonnés :**
 - **Aménager les sites pour mieux limiter les impacts et cadrer leur capacité d'accueil (milieux, réseaux, fréquentation et risques naturels). Pour les plages prioriser les emprises déjà urbanisées et éviter la surdensification des secteurs sensibles.**
 - **Gestion des flux et accessibilité alternative (notamment sur les espaces littoraux)**

- ❑ **Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé : Planifier à l'échelle des PLU la protection des terres agricoles irriguées et mécanisables ainsi que les secteurs à fort potentiel**
- ❑ **Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité et promouvoir une alimentation locale :**
 - Valoriser la diversification des activités agricoles (vente à la ferme, transformation locale, logistique de proximité)
 - Le soutien aux activités de transformation, de conditionnement et de logistique agricole est un levier de relocalisation de la valeur ajoutée.
- ❑ **Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme notamment en encourageant à intégrer les enjeux liés à la filière aux documents locaux**

Les espaces agricoles Estérel Côte d'Azur Agglomération



Occupation agricole

- Arboriculture autre que oliviers
- Oliveraies
- Prairies
- Terres arables
- Friches agricoles
- Vignobles
- Zones à forte densité de serres

ASA

Secteurs de la SCP

Cours d'eau

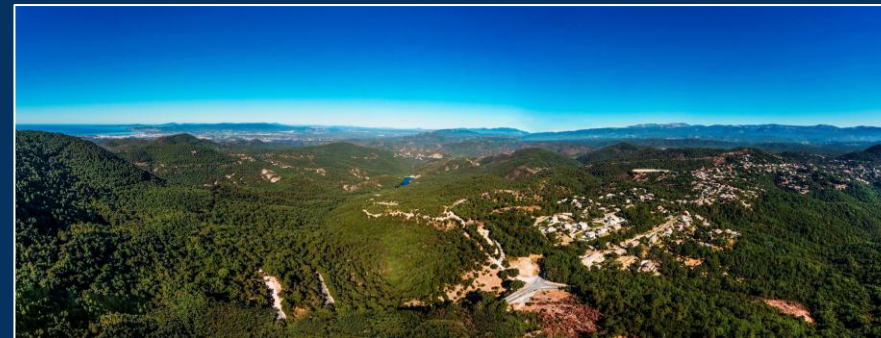
Limites communales

Limites départementales

UNE ECONOMIE AGRICOLE AVEC UNE FORTE COMPOSANTE VITICOLE ET MARAICHÈRE
+ Plus de **150 exploitations agricoles**
+ **Un territoire labellisé PAT** « Programme Alimentaire Territorial de niveau 1 »
+ **Une plateforme de vente en circuit court** à Puget-sur-Argens

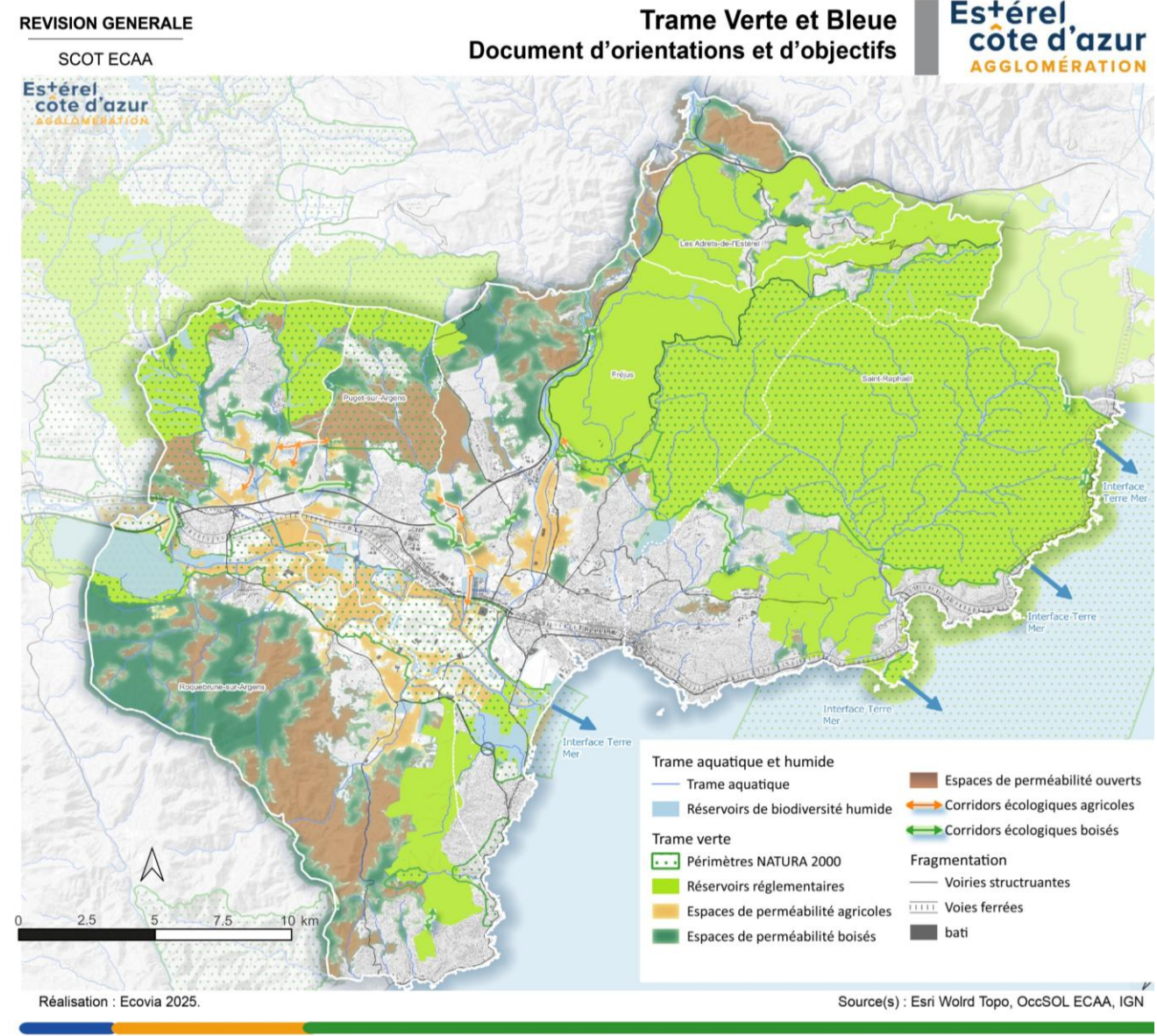
+

À vous la parole !



Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique et foncière réussie

Ambition 1 : Structurer le territoire et son développement autour de l'armature de ses espaces naturels et remarquables



Une déclinaison par sous trame à préserver et justifier au niveau des PLU... avec les objectifs suivants

- ❑ Préserver les corridors et réservoirs écologiques :
 - Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires (ENS, réserves naturelles, zones humides, etc.)
 - Préserver les sites Natura 2000
 - Assurer la continuité écologique entre mer, rivage et arrière-littoral (cordons dunaires, zones humides, massifs boisés, interfaces mer-terre. Étangs de Villepey, embouchure de l'Argens, pentes boisées de l'Estérel)

- ❑ Encadrer l'implantation des activités par sous-trame dans les espaces de réservoir de biodiversité – activités de pleine nature, agriculture, exploitation forestière durable

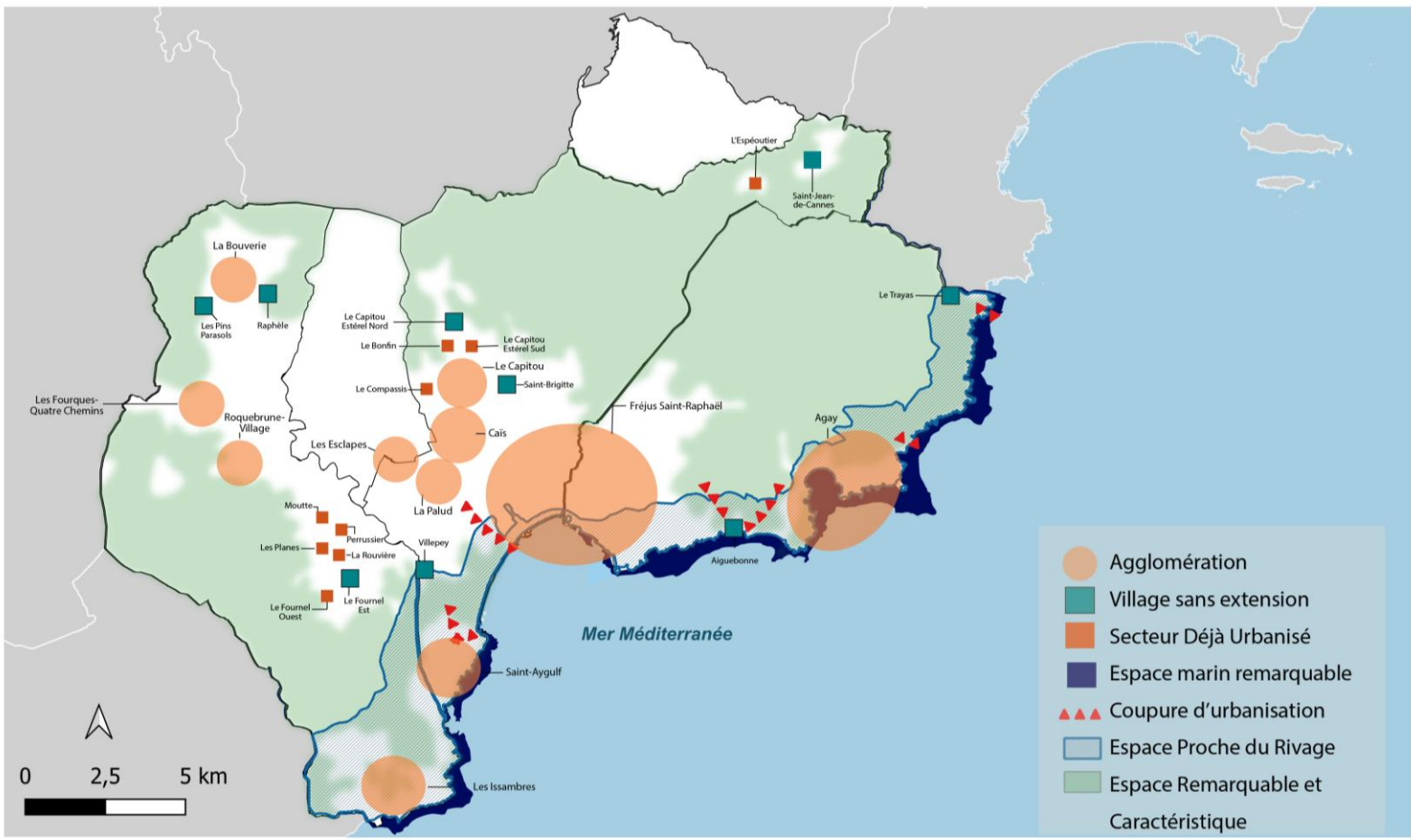
- ❑ Préciser, décliner et protéger à l'échelle des documents locaux les zones et les espaces participant aux corridors et aux réservoirs de biodiversité, afin d'en assurer une préservation optimale

Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique et foncière réussie

Ambition 1 : structurer le territoire et son développement autour de l'armature de ses espaces naturels et remarquables

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESS@IGN. Fond : ESRI World Topo

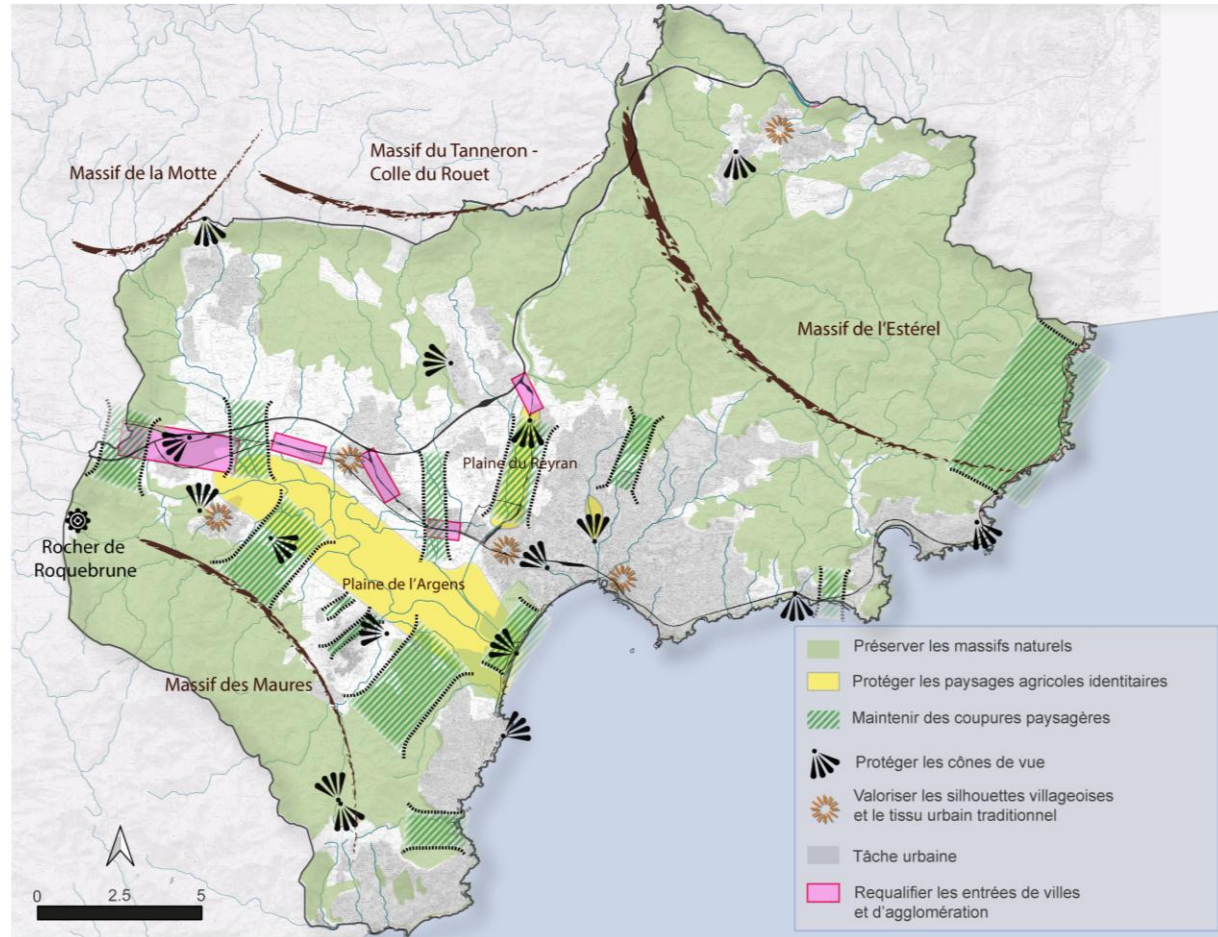
- ❑ **Préserver les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) :** Protection des massifs boisés, zones humides et espaces marins remarquables. Distinction entre plages naturelles strictement protégées et plages urbaines gérées hors ERC.
- ❑ **Encadrer l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) :** Extension limitée de l'urbanisation, intégration fine à la morphologie et au paysage.
- ❑ **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.

Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique et foncière réussie

Ambition 1 : structurer le territoire et son développement autour de l'armature de ses espaces naturels et remarquables

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Objectifs de valorisation du paysage
Document d'orientations et d'objectifs



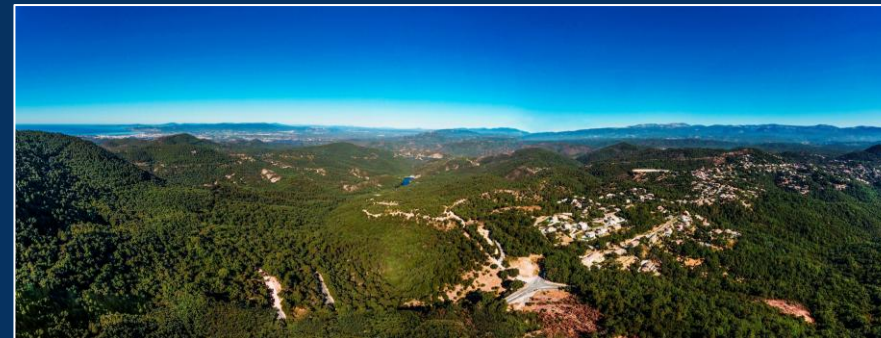
- ❑ Préserver les sites naturels et agricoles d'intérêt paysagers
- ❑ Conditionner les nouvelles opérations pour préserver les cônes de vue
- ❑ Garantir la qualité des entrées de villes et les séquences paysagères le long des voies principales (notamment le long de l'A8)

Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : IGN

+

À vous la parole !



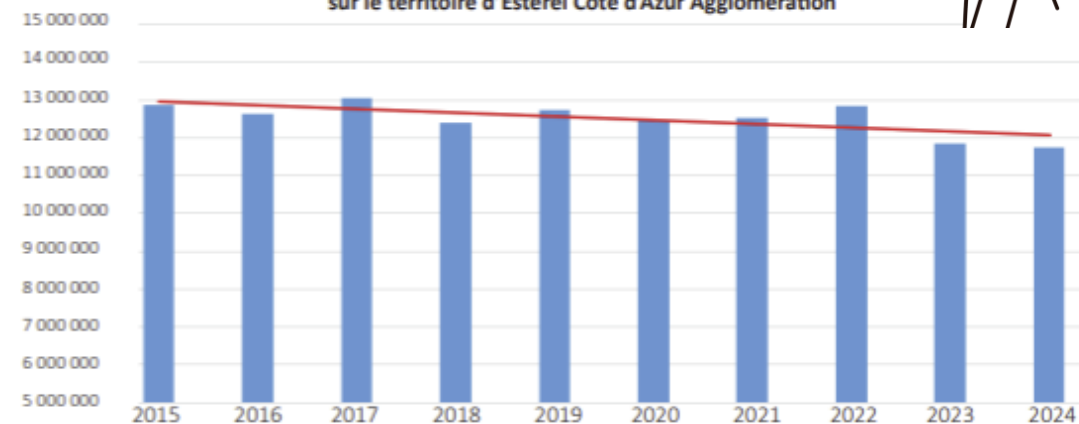
Ressource en eau

- ❑ **Justifier l'adéquation entre ressources en eau potable** (production, distribution), l'assainissement **et le développement démographique** ;
- ❑ **Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses** : les secteurs déjà desservis par l'assainissement sont privilégiés collectif pour le développement urbain
- ❑ **Favoriser la réutilisation des eaux de ruissellement ou d'assainissement pour certaines activités domestiques ou industrielles** ;
- ❑ **Identifier** dans les zones d'activité, équipements publics et quartiers denses, **les possibilités d'implantation de dispositifs de stockage, de récupération et de distribution de l'eau à des fins de multi-usages**

En 2024, la consommation moyenne d'eau potable par habitant est estimée à 268 l/hab/j, calculée sur la base de 120 338 habitants. En comparaison, cette valeur était de 274 l/hab/j en 2023.



Evolution des volumes d'eau potable consommés sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération



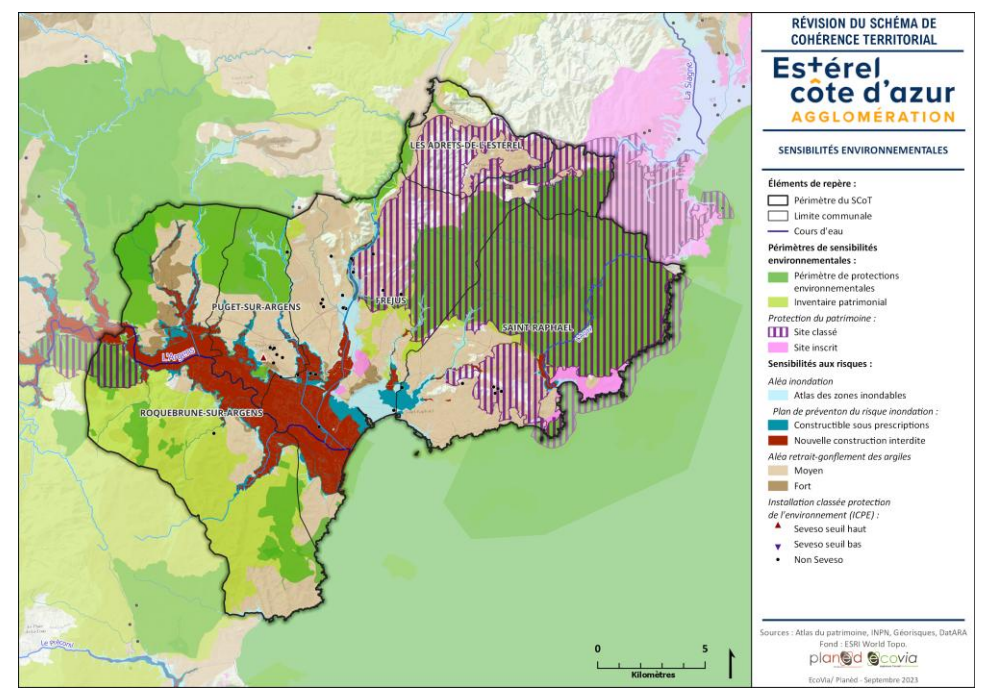
Risques et nuisances

❑ Réduire et prévenir la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels

- **Prévenir les risques inondation et incendie de forêt** (préserver les zones d'expansion de crue, intégrer la solidarité hydraulique dans les PLU, proscrire les extensions urbaines mitées en lisière forestière, préserver les zones tampons, etc.)
- **Intégrer les linéaires soumis au recul du trait de côte et au risque submersion marine dans une urbanisation maîtrisée et adaptée** (Exclusion des extensions pérennes dans les linéaires les plus exposés (Base Nature, Fréjus-Plage Est, Esclamandes, Galiote).
- **Mettre en œuvre la réduction de l'imperméabilisation des sols en traduisant la trajectoire ZAN** et en prescrivant pour les aménagements l'intégration des risques (notamment le ruissellement) et des exigences de qualité urbaine (désimperméabilisation, matériaux adéquats, végétalisation, etc.)

❑ Eviter et réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances

- **Prévenir les risques inondation et incendie de forêt** (préserver les zones d'expansion de crue, intégrer la solidarité hydraulique dans les PLU, proscrire les extensions urbaines mitées en lisière forestière, préserver les zones tampons, etc.)
- **Intégrer les nuisances sonores et prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagements**



Rappel:
A l'horizon 2030, le scénario Estérel Côte d'Azur Agglomération (PCAET) prévoit une réduction de 43 % des émissions de gaz à effet de serre de son territoire par rapport à 2012. A 2050, les objectifs de réduction seraient de 65 %.

Energies renouvelables et sobriété énergétique

- ❑ **Priorité** : Les projets doivent s'implanter en priorité sur des espaces déjà artificialisés, dégradés ou en friches afin de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- ❑ **Implantation sur les espaces agricoles en activité (Agrivoltaïsme)** : L'implantation d'installations sur des parcelles agricoles en activité ne doit pas être autorisée, à l'exception des projets agrivoltaïques conformes aux dispositions légales en vigueur. Ces derniers doivent garantir :
 - Le maintien des fonctions agronomiques et écologiques du sol sans altération durable ;
 - La compatibilité avec les activités agricoles et pastorales si la vocation du terrain est agricole.
- ❑ **Favoriser la sobriété énergétique** :
 - Promouvoir la rénovation énergétique du parc existant.
 - Exiger des constructions neuves sobres en énergie et exemplaires sur le plan environnemental.
 - Favoriser la mutualisation des équipements et des solutions passives (orientation des bâtiments, végétalisation, gestion des apports solaires).
 - Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité (éclairage public)

Rappel:

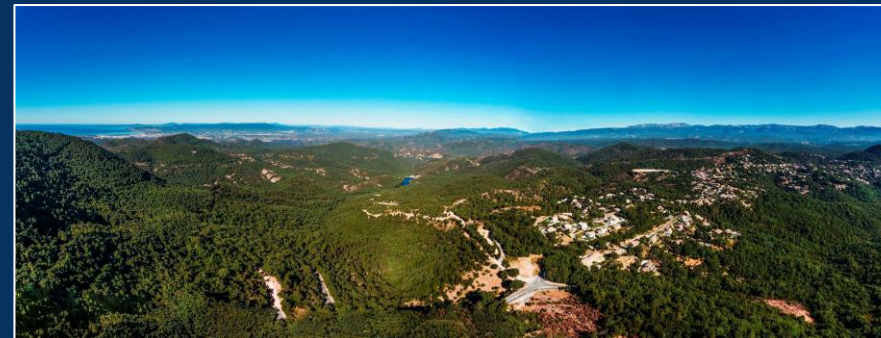
À l'horizon 2030, la production d'énergies renouvelables devrait atteindre 32% de la consommation finale d'énergie, dont 264 GWh/an en photovoltaïque afin de répondre aux objectifs de couverture des consommations énergétiques par des énergies renouvelables. A l'horizon 2050 64% de taux de couverture ENR dont 393 Gwh

Gestion des déchets

- Anticiper dès la conception des projets** les besoins en collecte, tri, compostage et valorisation
- Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités** : dispositifs mutualisés, équipements multi-filières, démarches d'écologie industrielle
- Renforcer le maillage** : modernisation des déchetteries, nouvelle ISDI à court terme dans l'Est Var
- Déployer une économie circulaire territorialisée** : ressourceries intercommunales, centres de tri de proximité, clauses de réemploi dans les marchés publics

+

À vous la parole !



➤ **Merci de votre attention**

Site internet / info SCoT

