

Schéma de COhérence Territoriale

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget sur Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
du 29 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et l'arrêt
du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le



ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR

Schéma de COhérence Territoriale

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget sur Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
du 29 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et l'arrêt
du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

**Estérel,
côte d'azur
AGGLOMÉRATION**

PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE

Version pour arrêt

29 décembre 2025

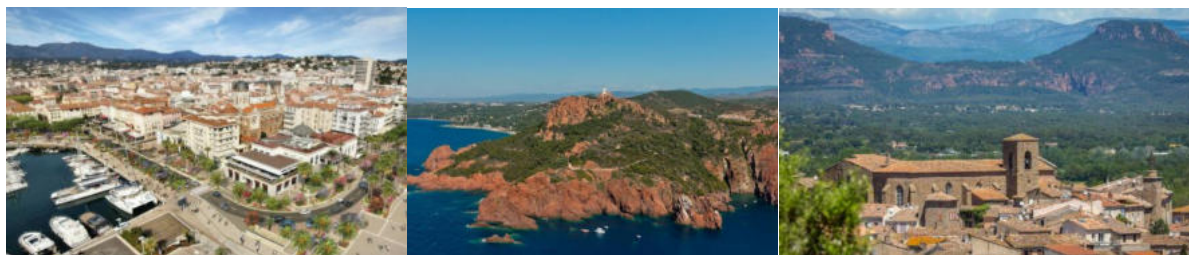


Table des matières

PREAMBULE	6
Rôle du projet d'aménagement stratégique : une vision, un projet politique et une feuille de route	6
Echelle du schéma de cohérence territoriale.....	6
AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE	8
1.1 Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie	9
1.1.1. Adapter l'accueil des nouveaux habitants aux capacités territoriales.....	9
1.1.2. Rechercher un urbanisme au service de la qualité de vie	10
1.1.2. Revitaliser et valoriser les centralités pour un cadre de vie attractif.....	11
1.2 Assurer une offre de logements diversifiée et adaptée à la spécificité du territoire	13
1.2.1. Répondre aux besoins des résidents permanents et saisonniers	13
1.2.2. Favoriser une offre accessible et inclusive.....	14
1.3 Développer des projets d'aménagement respectueux des ressources locales et garant de qualité urbaine	16
1.3.1. Intégrer une gestion responsable des ressources dans les projets d'aménagement	16
1.3.2. Renforcer la lisibilité et l'apaisement du cadre urbain	16
1.3.3. Promouvoir un urbanisme qualitatif et cohérent.....	17
AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES	18
2.1. Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies.....	19
2.1.1 Proposer de l'emploi de proximité pour garantir un équilibre entre actifs et habitants	19
2.1.2 Optimiser et adapter les espaces dédiés au développement économique	20
2.1.3. Stimuler l'innovation et diversifier le tissu économique	21
2.2 Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée	23
2.2.1 Conforter l'activité commerciale au sein des centralités	23
2.2.2 Améliorer l'offre commerciale en périphérie	25
2.2.3 Réglementer les implantations de logistique commerciale au bénéfice des habitants et des entreprises	27
2.3. Réinventer un tourisme durable et immersif	28
2.3.1. Construire un tourisme vert et identitaire	28
2.3.2. Moderniser et diversifier l'offre pour prolonger l'expérience touristique.....	29
2.3.3. Garantir une offre de qualité reconnue	29

2.4 Intégrer l'agriculture au cœur des dynamiques économiques	31
AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE	32
3.1 Favoriser des modes d'aménager économes, sobres et protecteurs de la biodiversité 32	
3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité.....	33
3.1.2. Promouvoir une densification adaptée et un urbanisme raisonné	34
3.1.3. Requalifier les espaces publics pour une ville plus résiliente et confortable.....	35
3.2. Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens	37
3.2.1 Garantir la grande accessibilité du territoire.....	37
3.2.2. Fluidifier la circulation	37
3.2.3. Développer des alternatives à la voiture individuelle.....	38
3.2.4. Étendre et sécuriser le réseau cyclable	39
3.2.5. Diversifier l'offre de mobilité.....	40
3.3. Anticiper les conséquences du changement climatique	41
3.3.1 Un territoire mis en sécurité.....	41
3.3.2. Renforcer la résilience des espaces littoraux.....	42
3.3.3. Soutenir un développement durable des activités maritimes	43
3.4. Accélérer la transition énergétique.....	43
3.4.1. Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique.....	43
3.4.2. Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets.....	44
3.4.3 Exploiter et reconvertir durablement les ressources locales	45

PREAMBULE

Rôle du projet d'aménagement stratégique : une vision, un projet politique et une feuille de route

Le Projet d'Aménagement Stratégique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par Estérel Côte d'Azur Agglomération, constitue le document de référence qui porte la vision des élus pour les vingt prochaines années. Il définit les grandes orientations du développement du territoire, en articulant aménagement, transition écologique, équilibre social et valorisation des ressources locales.

Ce document, encadré par le Code de l'Urbanisme, est la pièce fondatrice du SCoT : il exprime une ambition collective, une vision politique et une responsabilité partagée face aux mutations en cours. Il ne s'agit pas d'un cadre figé ou uniquement réglementaire, mais d'un projet vivant, appelé à guider l'action publique dans la durée.

Le Projet d'Aménagement Stratégique a été construit collectivement, à travers un travail étroit de concertation avec les élus des cinq communes, nourri par des ateliers thématiques, des rencontres de terrain et des échanges réguliers. Cette dynamique de co-construction a permis d'identifier les priorités locales, de partager les diagnostics et de faire émerger une feuille de route commune, adaptée aux spécificités du territoire.

Le cœur du projet est le cadre de vie : celui des habitants d'aujourd'hui et de demain, des actifs, des familles, des jeunes, des visiteurs et des professionnels. Le Projet d'Aménagement Stratégique cherche à améliorer concrètement les conditions de vie sur le territoire, en agissant sur la qualité de l'habitat, la proximité des services, la performance des mobilités, la préservation des paysages, l'attractivité économique et la résilience face aux changements climatiques.

Il constitue à la fois un cap politique et un outil opérationnel, au service de l'agglomération, des communes et de leurs partenaires. Il pose les bases d'un développement plus harmonieux, plus économe, plus solidaire, et mieux adapté aux enjeux du XXI^e siècle.

Le Projet d'Aménagement Stratégique sera ensuite décliné dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui précisera les modalités concrètes de sa mise en œuvre dans les politiques d'urbanisme

Echelle du schéma de cohérence territoriale

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Estérel Côte d'Azur correspond à celui de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA), située à l'extrémité Est du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Composé de cinq communes :

- Fréjus,
- Saint-Raphaël,
- Puget-sur-Argens,
- Roquebrune-sur-Argens
- Les-Adrets-de-l'Estérel

Le territoire couvre une superficie de 347 km² pour une population d'environ 121 390 habitants en 2022. Et bénéficie d'une situation géographique privilégiée : au carrefour du littoral varois

et des premiers reliefs préalpains, entre les massifs des Maures, de l'Estérel et la Méditerranée. Il constitue un espace charnière entre les grandes métropoles régionales (Nice et Toulon) et participe de l'attractivité du sillon littoral de la Côte d'Azur.

Majoritairement urbanisé sur la frange littorale, notamment autour du pôle urbain de Fréjus–Saint-Raphaël, le territoire présente également une diversité paysagère et écologique remarquable, marquée par la présence de grands espaces naturels et d'enjeux environnementaux forts, notamment liés au massif de l'Estérel à l'Est, au massif des Maures à l'Ouest et à la proximité de la mer.

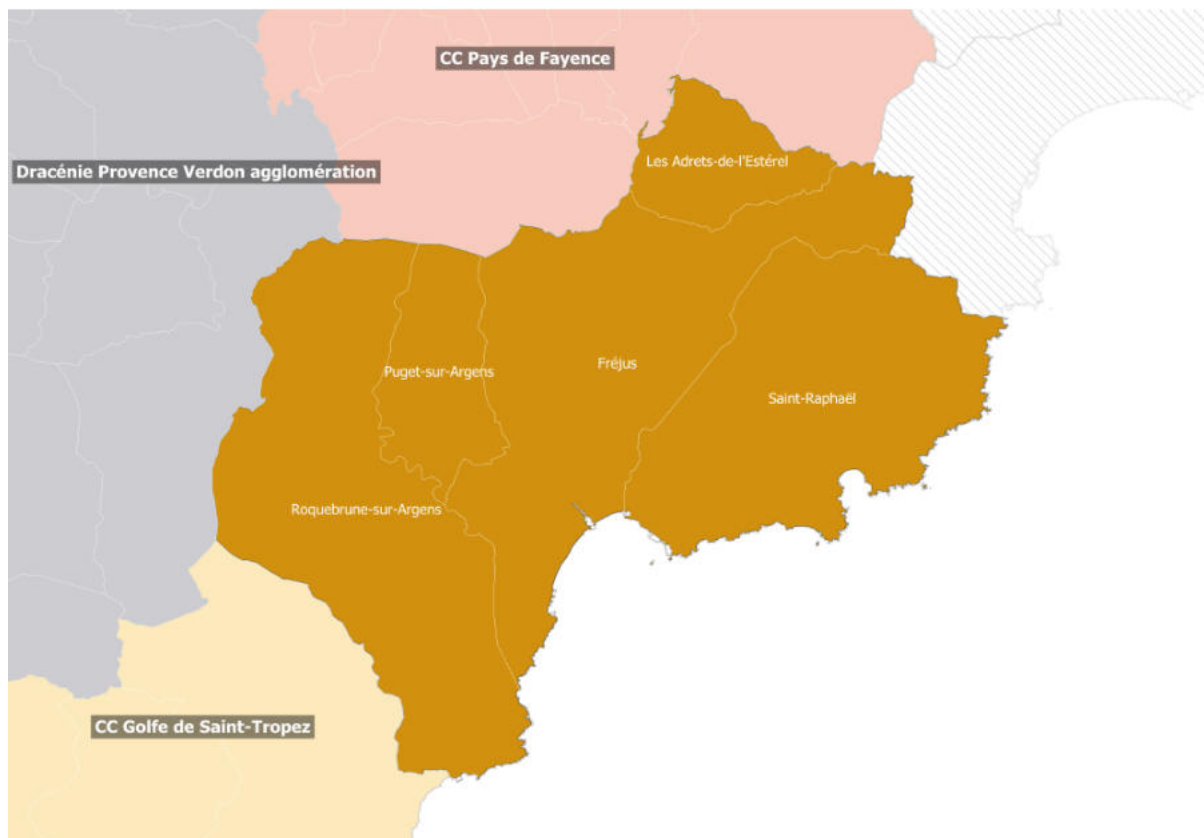


Figure 1 : Périmètre du SCOT Estérel Côte d'Azur Agglomération - Source : AUDAT VAR



Le présent Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été élaboré dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, **prescrite par la délibération n°85 du Conseil communautaire en date du 16 juin 2023.**

Cette délibération a tiré le bilan d'application du SCoT approuvé le 11 décembre 2017 et a fixé les objectifs de la révision, notamment la prise en compte du changement climatique, la sobriété foncière et énergétique, ainsi que l'adaptation du scénario de croissance démographique aux capacités et ressources du territoire.

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

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est aujourd'hui confronté à une double exigence : répondre à une pression démographique structurelle tout en garantissant un cadre de vie durable, attractif et équitable. Le SCoT affirme ici un changement stratégique majeur : **ralentir** volontairement la croissance démographique (objectif de +0,3 % par an) afin de préserver les ressources, anticiper les besoins et éviter la saturation des infrastructures.

Ce choix de ralentissement est un levier pour garantir la qualité de vie à long terme. Il ne s'agit plus d'accompagner la croissance, mais de la réguler et de l'adapter aux capacités réelles du territoire. Cela implique une densification maîtrisée, recentrée sur les centralités urbaines, une limitation de l'étalement urbain et une hiérarchisation claire des polarités.

L'objectif est de préserver les équilibres territoriaux tout en assurant un parcours résidentiel accessible aux habitants, notamment les actifs qui font vivre l'économie locale, les jeunes ménages et les personnes âgées.

Cet axe stratégique se décline autour de trois leviers complémentaires :

- 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 qualité urbaine.

L'ensemble de ces orientations vise à replacer l'urbanisme au cœur d'un projet de territoire fondé sur la durabilité, l'équilibre et la sobriété.

1.1 Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie

Préambule

La préservation du cadre de vie constitue aujourd'hui l'une des attentes les plus fortement exprimées par les habitants. Face à une dynamique résidentielle longtemps soutenue, mais désormais volontairement maîtrisée, le SCoT porte une stratégie axée sur la maîtrise qualitative de l'évolution des formes urbaines, la protection des paysages et la limitation des extensions urbaines.

Structurer le développement, c'est faire le choix d'un urbanisme mieux inscrit dans l'existant : recentré sur les centralités, économe en foncier, au service du quotidien. Cela implique de renforcer une armature urbaine lisible et hiérarchisée, dans laquelle les polarités majeures, secondaires et de proximité jouent un rôle actif et complémentaire.

Ce socle territorial constitue la condition d'un développement durable et cohérent à l'échelle intercommunale.

1.1.1. Adapter l'accueil des nouveaux habitants aux capacités territoriales

Constats

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu une croissance démographique soutenue durant plusieurs décennies, portée principalement par un solde migratoire positif. Entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen atteignait encore +0,99 %.

Cette dynamique, portée par l'attractivité du territoire et la disponibilité foncière, s'est traduite par une concentration marquée de la population sur le littoral, en particulier dans les communes de Fréjus et Saint-Raphaël, qui regroupent aujourd'hui plus de 75 % des habitants. Elle s'est accompagnée de tensions croissantes sur les réseaux routiers, les équipements publics et les ressources naturelles, dans un contexte de vieillissement accéléré de la population.

Le solde naturel désormais négatif souligne le rôle déterminant des mobilités résidentielles dans la croissance démographique du territoire.

L'accueil de nouveaux habitants impose donc une régulation forte de la croissance, en tenant compte des capacités réelles d'accueil des communes : foncier disponible, desserte, équipements publics, contraintes environnementales. Une transition est amorcée : passer d'une croissance quantitative à une croissance maîtrisée et qualitative, recentrée sur les polarités urbaines et les secteurs les mieux équipés.

Orientations stratégiques

- **Contenir la croissance démographique à un rythme maîtrisé, avec un objectif moyen de +0,3 % par an à l'horizon du SCoT (20 ans) ;**

Le SCoT affirme une inflexion nette dans sa stratégie démographique : celle de freiner la croissance, et cible un taux annuel moyen de 0,3% sur 20 ans, en rupture avec les trajectoires précédentes. L'atteinte de cet objectif va se réaliser avec une inflexion progressive des tendances en prenant acte des opérations en cours et en maîtrisant l'accueil démographique à long terme dans les documents d'urbanisme communaux.

Cette maîtrise constitue un préalable indispensable pour préserver les équilibres du territoire : ses paysages, ses ressources naturelles et la qualité de vie de ses habitants.

L'enjeu est d'éviter une pression excessive sur les infrastructures et les milieux, **tout en** permettant une adaptation progressive des réseaux aux effets durables de la croissance démographique passée, et en maintenant une dynamique résidentielle à échelle humaine.

- **Réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles ou programmés (écoles, réseaux d'eau potable, assainissement) pour éviter la saturation des services publics ainsi que pour préserver le cadre paysager ;**

Dans les communes de Fréjus, Puget-sur-Argens ou Roquebrune-sur-Argens, des signaux de saturation des infrastructures appellent à ajuster les rythmes de production de logements. L'adaptation de la croissance aux capacités réelles des communes impose une lecture fine de leurs potentialités d'accueil, fondée sur les équipements existants ou programmés (écoles, réseaux, voirie, assainissement).

Il s'agit d'un changement de logique : passer d'une réponse mécanique à la demande à une stratégie fondée sur la capacité réelle du territoire à accompagner la croissance.

Cette évolution invite à repenser la répartition de la croissance à l'échelle intercommunale, en mobilisant en priorité les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements, tout en intégrant des principes de sobriété foncière.

1.1.2. Rechercher un urbanisme au service de la qualité de vie

Constats

Le développement démographique et urbain rapide qu'a connu le territoire s'est traduit par un étalement urbain important, souvent peu encadré dans les décennies passées. Ce développement diffus a contribué à fragmenter les espaces naturels, à allonger les distances domicile-travail et à renforcer la dépendance à la voiture individuelle. Il en résulte aujourd'hui un morcellement de certains tissus urbains et une pression croissante sur les espaces naturels et agricoles, avec une artificialisation continue des sols.

Pourtant, le territoire dispose d'un potentiel important de renouvellement : des tissus à réhabiliter, des centralités urbaines et villageoises à revaloriser. Plusieurs projets récents (Printemps à Saint-Raphaël, Verdun et Sables à Fréjus) illustrent une volonté locale de programmer un urbanisme plus qualitatif, tourné vers la sobriété foncière et les usages.

L'enjeu est désormais de généraliser ces approches compactes, sobres et désirables, centrées sur la qualité de vie, la proximité, l'adaptation de l'espace public au vieillissement et la réduction des impacts environnementaux.

Orientations stratégiques

- **Repenser l'aménagement urbain dans une logique d'efficacité pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, tout en renforçant la qualité du cadre de vie des habitants.**

L'urbanisme ne doit plus être le vecteur d'une expansion subie, mais l'outil d'un projet de société fondé sur la proximité, la sobriété et le cadre de vie. Rechercher la qualité, c'est d'abord lutter contre l'étalement urbain, qui dégrade les paysages, accroît la dépendance à la voiture, fragilise les centralités et génère des besoins d'équipements dispersés.

- **Encourager un mode de vie sobre et apaisé en renforçant la proximité, les mobilités douces et les alternatives aux déplacements motorisés.**

Le SCoT promeut des formes urbaines compactes, apaisées, pensées à partir des usages : des quartiers vivants, intégrés, favorisant les mobilités douces et les interactions sociales. Il s'agit d'inscrire les projets dans une logique de performance globale : densification adaptée, économie de ressources, qualité architecturale, climatique et paysagère.

1.1.2. Revitaliser et valoriser les centralités pour un cadre de vie attractif

Constats

La structure urbaine d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'organise autour de trois pôles principaux (centres-villes de Fréjus et Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens) et de pôles secondaires (Roquebrune-sur-Argens village, La Bouverie, La Tour de Mare, secteur Caïs/Capitou, Le Dramont). Ces pôles se complètent par des centralités locales et littorales, mais ne remplissent pas toujours pleinement leur fonction. Le développement résidentiel s'est souvent déployé en périphérie, alimentant l'étalement urbain, au détriment de centres parfois dégradés ou en déclin (vacance commerciale, manque d'animation, cadre bâti vieillissant).

Pourtant, ces centralités concentrent les services, les commerces et les équipements, et bénéficient d'un potentiel significatif de renouvellement urbain. La revalorisation des espaces peu qualifiés identifiés dans le corridor principal (RDn7, Sables, Fréjus-Plage, Pin Bernard–Aurélienne...) constitue un levier d'amélioration de l'urbanité, de cohésion sociale et de qualité de vie.

Trois axes urbains structurants se dégagent : le corridor principal entre Puget-sur-Argens et Santa Lucia (diamétrale de centralité), l'arc ouest Roquebrunois reliant La Bouverie au village, et le bipôle Capitou–Caïs en développement autour de l'A8. D'autres entités, comme les agglomérations littorale et corniche ou le village des Adrets-de-l'Estérel, présentent un potentiel plus modéré, soumis à de fortes contraintes environnementales ou paysagères.

Orientations stratégiques

- **Équilibrer les dynamiques littorales et collinaires en concentrant le développement dans les pôles principaux et pôles secondaires.**
 - **Pôles principaux de développement : Puget-sur-Argens ; centres-villes de Fréjus et Saint-Raphaël.**
 - **Pôles secondaires : Le Dramont, secteur Caïs/Capitou, La Tour de Mare, quartier de La Bouverie ; Roquebrune-sur-Argens village.**
- **Dans les secteurs soumis à des contraintes spécifiques (risques, paysage, environnement), comme l'agglomération littorale (Saint-Aygulf, Issambres), l'agglomération corniche (de Boulouris à Anthéor) ou le village des Adrets-de-l'Estérel, l'intensification doit rester mesurée et ciblée.**

Face à la tentation de l'habitat diffus, le SCoT entend redonner de la centralité au développement urbain, en soutenant la revitalisation des centres-villes et villages. L'objectif est clair : limiter la pression sur les périphéries, renforcer l'attractivité des pôles existants, et améliorer la qualité de vie en proximité. Le renforcement des fonctions de centralité (commerces, espaces publics, stationnements), la lutte contre la vacance et la création de lieux de respiration apparaissent comme des enjeux majeurs pour améliorer la qualité de vie et structurer les centralités.

Cela suppose de hiérarchiser l'organisation territoriale : trois pôles principaux (centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël, et Puget-sur-Argens) structurent l'armature urbaine, soutenus par des pôles secondaires (le centre-ville de Roquebrune-sur-Argens et le quartier de la Bouverie), et des pôles plus contraints (les Adrets-de-l'Estérel, les Issambres, Saint-Aygulf, Boulouris, et Agay).

Cette structuration s'inscrit, pour les communes littorales, en cohérence avec la déclinaison de la loi Littoral à l'échelle du SCOT.

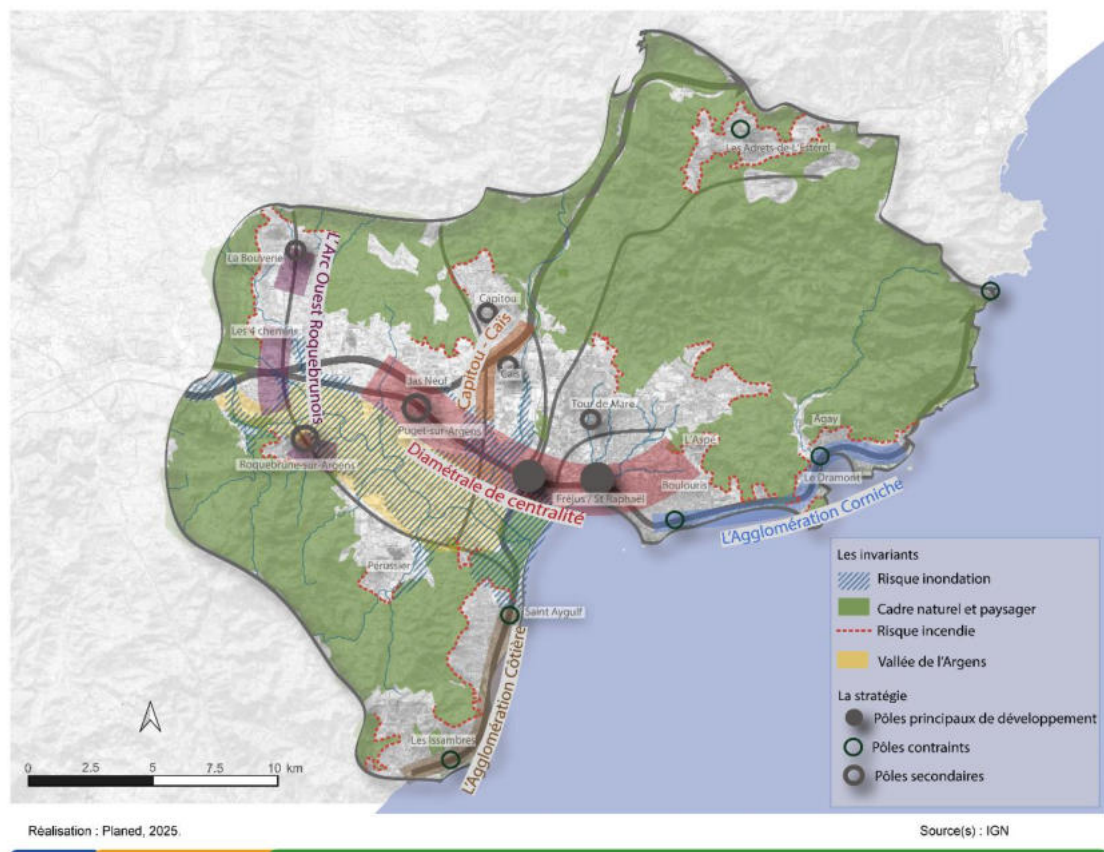
- **La revitalisation des cœurs de villes et villages doit renforcer leur attractivité et leur fonctionnalité, grâce à des politiques spécifiques de renouvellement urbain et à la mise en valeur des espaces de vie et de respiration pour les habitants.**

Le renouveau des centralités passe par le renouvellement urbain, la requalification des espaces publics, la réactivation des rez-de-chaussée commerciaux, et la création de lieux de respiration. C'est aussi dans ces cœurs de ville que les services, les commerces, les équipements doivent être confortés, pour garantir un cadre de vie équilibré et limiter les mobilités contraintes.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Armature territoriale
Projet d'aménagement stratégique

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



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

Préambule

Le logement constitue un levier structurant pour la cohésion sociale, la vitalité des centralités et l'équilibre du territoire. Il est aussi l'un des moteurs de la pression foncière et des déséquilibres territoriaux. Dans un contexte de ralentissement démographique volontaire, il est indispensable de redéfinir une politique de l'habitat fondée sur les besoins réels de la population locale. L'objectif est de répondre aux attentes des ménages en matière d'accessibilité, de parcours résidentiels, d'adaptabilité au vieillissement, tout en limitant la spéculation et la croissance des résidences secondaires. Cette recomposition de l'offre s'appuie sur une lecture fine des territoires, sur la valorisation du tissu existant et sur l'innovation sociale et architecturale dans les formes d'habiter.

1.2.1. Répondre aux besoins des résidents permanents et saisonniers

Constats

Le territoire accueille une population à la fois permanente et saisonnière, avec une forte proportion de ménages récents (plus de la moitié installés depuis moins de 10 ans). Le logement est l'un des enjeux les plus prégnants, marqué par une progression du nombre de ménages, un desserrement de la taille moyenne (2 personnes/ménage en 2021), et une pression foncière accrue. La part des résidences secondaires, notamment sur le littoral, renforce les déséquilibres et réduit l'offre pour les résidents permanents. Le vieillissement de la population est également un facteur structurant : plus de 31 % des habitants ont plus de 65 ans, une proportion supérieure à la moyenne départementale. Ces tendances appellent une régulation de l'offre nouvelle, en ciblant les besoins des jeunes actifs, des familles et des seniors, et en garantissant une mixité générationnelle et sociale. Le défi est de structurer un parcours résidentiel cohérent, dans des formes urbaines diversifiées et bien insérées, pour renforcer l'ancrage local des ménages.

Orientations stratégiques

- **Produire environ 450 résidences principales par an à l'horizon du SCOT, afin d'assurer à la fois le maintien de la population existante et l'accueil des nouveaux habitants, en articulation avec l'objectif de croissance démographique et les spécificités communales.**
- **Développer une offre de logements variée pour compléter la chaîne du logement et garantir un parcours résidentiel adapté aux résidents permanents, tout en maîtrisant le développement des résidences secondaires dans la production neuve afin de préserver les équilibres entre habitants permanents et occasionnels.**

Le logement est l'un des principaux vecteurs de pression territoriale. L'objectif du SCOT est de répondre aux besoins des habitants permanents sans alimenter la spéculation foncière et la multiplication des résidences secondaires. Il s'agit de préserver les équilibres socio-démographiques et d'assurer un parcours résidentiel complet pour toutes les générations. La répartition fine de l'effort de production, ainsi que la définition des typologies de logements adaptées aux besoins locaux, seront précisées dans le Programme local de l'habitat (PLH).

La part croissante de ménages jeunes installés récemment (moins de 10 ans) et la dynamique de sédentarisation des seniors, notamment sur Roquebrune-sur-Argens ou Saint-Raphaël, accentuent la pression sur l'offre résidentielle adaptée. Cela implique de maîtriser la part de résidences secondaires dans la production neuve, notamment sur les secteurs touristiques

tendus, et de renforcer l'offre pour les jeunes actifs, les familles et les seniors. L'équilibre entre habitat permanent et saisonnier est aussi une condition de vitalité des centralités hors saison.

Le projet partagé vise à répondre aux besoins identifiés en matière de logement, en veillant à développer une offre accessible et adaptée aux profils de ménages recensés dans les données de la demande (SNE). Il s'agit de compléter l'offre résidentielle de manière équilibrée, en tenant compte des dynamiques locales et en articulant les différents segments de la chaîne du logement, du locatif social à l'accession abordable.

1.2.2. Favoriser une offre accessible et inclusive

Constats

L'accessibilité au logement constitue un enjeu social majeur sur le territoire. Si les revenus médians sont supérieurs à la moyenne régionale, les inégalités demeurent, et les ménages modestes (jeunes actifs, familles en mobilité ou seniors isolés, ...) rencontrent des difficultés d'accès à un logement adapté. Le territoire affiche un besoin de diversification de son parc : logements sociaux et intermédiaires, habitats intergénérationnels, solutions favorisant le maintien à domicile. La taille réduite des ménages et le vieillissement renforcent la demande en logements de petite taille, bien situés et bien desservis. En parallèle, les dynamiques d'installation récente traduisent une attractivité qui doit être encadrée pour ne pas aggraver les tensions. Le défi est de promouvoir une offre inclusive, accessible économiquement, socialement intégrée et compatible avec les ressources et les usages locaux.

Le vieillissement démographique du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est un phénomène structurel : plus de 31 % de la population a plus de 65 ans, et cette part devrait continuer de progresser dans les années à venir. Ce constat renforce l'enjeu d'un urbanisme inclusif, capable d'anticiper les besoins spécifiques liés à l'avancée en âge, notamment en matière de services de santé et de mobilité.

Orientations stratégiques

- **Encourager la production de logements sociaux et intermédiaires à des prix abordables, en réponse aux besoins identifiés sur le territoire, notamment pour les jeunes actifs et les familles.**
- **Développer des solutions résidentielles innovantes pour les seniors, telles que les logements intergénérationnels et les dispositifs favorisant le maintien à domicile**

Dans un contexte de fortes tensions sur le marché immobilier, le SCOT affirme sa volonté de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins variés des habitants. Cette ambition s'incarne dans un soutien renouvelé au développement de logements accessibles – qu'ils soient sociaux, intermédiaires ou en accession abordable – ainsi que dans la promotion de solutions innovantes : habitat intergénérationnel, participatif, logements évolutifs, ou encore adaptés au vieillissement

La diversification de l'offre doit répondre à la fois aux besoins endogènes et à l'accueil des mobilités résidentielles liées à l'emploi ou à la formation.

Pour les seniors, il s'agit d'assurer le maintien à domicile dans des environnements adaptés, bien desservis en services de santé et en transports. L'habitat devient ainsi un levier d'inclusion, de solidarité et d'équilibre territorial.

- **Renforcer la proximité des services de santé et des infrastructures de mobilité dans les centralités secondaires pour répondre aux besoins spécifiques des seniors.**

Pour favoriser le maintien à domicile dans de bonnes conditions, il est essentiel de rapprocher les services essentiels des lieux de vie des seniors. Cela suppose de renforcer l'offre de soins de proximité dans les centralités secondaires, en développant des pôles de santé, des permanences médicales ou des dispositifs de santé mobile.

En parallèle, la mobilité doit être facilitée, notamment pour les personnes à mobilité réduite : adaptation des cheminements, accès aux transports collectifs, infrastructures de liaisons douces sécurisées et confortables.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans une logique de cohésion territoriale et de justice spatiale : il s'agit de corriger les inégalités d'accès entre les pôles urbains majeurs et les secteurs plus périphériques, en offrant à tous les habitants, quel que soit leur âge ou leur localisation, un cadre de vie autonome, digne et sécurisé.

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

Préambule

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, riche de ses paysages, de sa biodiversité doit développer une nouvelle culture de projet fondée sur la sobriété, l'adaptation et la qualité. Il s'agit d'intégrer dès la conception des projets la gestion des flux (eau, énergie, déchets, mobilités), la réversibilité des usages, la valorisation des matériaux locaux et l'insertion dans le paysage. La qualité urbaine devient ainsi une exigence à la fois environnementale, sociale et culturelle, au service d'un territoire résilient et désirable.

La situation de cabanisation sur le territoire, particulièrement marquée sur la plaine de l'Argens, constitue un signal d'alerte fort sur la capacité à maintenir une trajectoire de sobriété foncière cohérente avec les exigences de la loi ZAN.

1.3.1. Intégrer une gestion responsable des ressources dans les projets d'aménagement

Constats

Sur le territoire, marqué par un développement résidentiel soutenu et un attrait touristique important, le modèle d'urbanisation hérité a généré une consommation notable de ressources : artificialisation des sols, dépendance à la voiture individuelle, et étalement parfois peu réversible. Cette trajectoire atteint aujourd'hui ses limites, dans un contexte de raréfaction des ressources naturelles, d'exigences réglementaires renforcées et d'exposition accrue aux aléas (incendies, sécheresses, inondation). Le défi est désormais de concevoir des projets sobres, réversibles et mieux adaptés au fonctionnement local, en anticipant les impacts dès l'amont et en accompagnant la montée en compétence des acteurs de l'aménagement.

Orientations stratégiques

- **Anticiper les besoins en ressources (sol, eau, énergie, matériaux, mobilité) en adéquation avec la maîtrise d'accueil de population.**

Chaque projet urbain doit désormais s'inscrire dans une économie territoriale des ressources : foncier, eau, énergie, matériaux, mobilité. Le développement urbain n'est acceptable que s'il préserve les équilibres écologiques et les ressources vitales. Cela suppose d'anticiper les impacts dès la phase amont des projets, en intégrant des logiques de sobriété, de réversibilité, et de bouclage des cycles (eau, déchets, sols...).

- **Favoriser des aménagements urbains qui permettent un bon cycle de l'eau et réduisent la consommation d'espaces, dans une logique de préservation des ressources locales.**

Les opérations doivent contribuer à une gestion durable de l'eau (désimperméabilisation, infiltration, récupération), à la réduction des consommations énergétiques. Ce changement de paradigme appelle des outils de conception intégrée, un dialogue renforcé entre acteurs, et une montée en compétence des maîtres d'ouvrage.

1.3.2. Renforcer la lisibilité et l'apaisement du cadre urbain

Constats

Les entrées de ville et les espaces de transition urbaine sont souvent dégradés, marqués par une accumulation de fonctions peu lisibles, et des paysages banalisés. Ces lieux jouent pourtant un rôle stratégique : ils façonnent l'image du territoire, conditionnent l'attractivité des centralités et influencent les pratiques de mobilité. L'apaisement de ces espaces, leur requalification et leur valorisation paysagère sont des leviers pour renforcer l'identité locale, clarifier les usages et améliorer la qualité de vie. Il s'agit aussi de rendre ces espaces plus accessibles, notamment pour les mobilités actives. L'urbanisme devient ici un outil de recomposition, au service d'un territoire plus lisible, plus agréable et plus fonctionnel.

Orientations stratégiques

- **Requalifier les entrées de ville et les entrées de territoire pour offrir un cadre de vie agréable et apaisé, reflétant une image harmonieuse du territoire.**

L'entrée dans un territoire conditionne son image, sa lisibilité, sa perception. Le SCoT entend faire des entrées de ville et de territoire des lieux de transition qualitatifs, lisibles et apaisés, à l'opposé des paysages routiers banalisés. Il s'agit de requalifier ces espaces stratégiques pour en faire des séquences urbaines valorisantes, intégrées, porteuses d'identité.

L'ambition est de réduire les dissonances visuelles (zones commerciales diffuses, affichage) de restaurer une cohérence paysagère, de clarifier les usages et de renforcer le confort d'usage pour les piétons, cyclistes, usagers du quotidien.

1.3.3. Promouvoir un urbanisme qualitatif et cohérent

Constats

L'enjeu de la qualité urbaine passe la simple question esthétique : il s'agit d'un fondement de l'attractivité, de la durabilité et de la cohésion territoriale. Or, les formes urbaines produites ces dernières décennies ne répondent pas toujours à ces ambitions. Le territoire souffre de disparités, d'un manque d'harmonie entre dynamiques urbaines et caractéristiques locales, et d'un déficit d'encadrement qualitatif dans certains projets. Pourtant, des exemples démontrent la capacité à produire des opérations bien intégrées, sobres, identitaires. Promouvoir un urbanisme qualitatif suppose de structurer les projets autour d'une stratégie claire, de mobiliser les ressources locales (matériaux, savoir-faire, paysages), et d'assurer une cohérence entre documents d'urbanisme, opérations et politiques sectorielles. C'est une condition de la résilience du territoire, mais aussi de son attractivité et de son adhésion par les habitants.

Orientations stratégiques

- **Développer des projets d'aménagement qui privilégient une approche durable et qualitative, garantissant l'harmonie entre les dynamiques urbaines et la préservation des caractéristiques locales paysagères.**

Le SCoT fait de la qualité urbaine une exigence transversale : qualité des formes, des usages, de l'insertion paysagère. L'urbanisme qualitatif n'est pas une esthétique de façade : c'est un mode de faire qui structure les projets autour des ressources locales, de l'identité des lieux, et de l'intelligence des usages.

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

Dans un contexte de transitions économiques, sociales, énergétiques et foncières, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération doit renforcer les conditions d'une économie plus résiliente, mieux intégrée à ses spécificités locales, et capable d'accompagner les transformations en cours. Cet enjeu passe par la capacité à mieux articuler développement résidentiel, dynamiques d'emploi, organisation commerciale, attractivité touristique et ancrage des filières productives.

Le tissu économique local reste dominé par les activités présentes, en particulier le commerce et le tourisme, avec une sous-représentation des fonctions productives et innovantes. Par ailleurs, les croissances fortes mais déséquilibrées entre population et emploi, la dépendance à la voiture dans les déplacements domicile-travail, la pression foncière sur les zones d'activités, et les tensions sur le commerce de centralité fragilisent la dynamique d'ensemble.

L'axe 2 du Projet d'Aménagement Stratégique définit trois priorités complémentaires :

- 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 ;

En combinant ces trois leviers, le territoire peut construire une trajectoire économique renouvelée, fondée sur la valorisation de ses richesses locales et à la hauteur des enjeux de transition qui s'imposent à lui.

2.1. Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies

Préambule

Sur un territoire à la démographie dynamique mais aux déséquilibres persistants entre emploi et population, l'ancrage local des actifs constitue un enjeu structurant. Aujourd'hui, les flux pendulaires vers les agglomérations voisines traduisent un déficit d'opportunités d'habiter à proximité du lieu de travail, en particulier dans les communes littorales mais également d'emplois plus qualifiés.

Dans ce contexte, renforcer l'emploi de proximité, structurer une offre foncière adaptée et accueillir les activités émergentes devient central pour garantir une économie plus innovante et plus intégrée aux besoins du territoire. La transition passe par la montée en gamme des ZAE existantes, la qualification des centralités, et l'ouverture à de nouvelles filières porteuses de valeur (innovation, industrie 4.0, artisanat productif, circuits courts).

2.1.1 Proposer de l'emploi de proximité pour garantir un équilibre entre actifs et habitants

Constats

Avec un ratio emploi/actif très proche de 1, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération offre une base économique solide mais encore insuffisamment équilibrée en qualification des emplois offerts, générant de ce fait de fortes mobilités domicile-travail. Le développement de l'emploi reste fortement polarisé le long des axes routiers structurants, tandis que les flux pendulaires demeurent importants, en particulier vers la Dracénie et les Alpes-Maritimes. Les professions intermédiaires et les employés sont surreprésentés, traduisant un tissu d'emplois centré sur les services et le commerce, peu qualifié et souvent précaire. L'objectif d'un emploi pour trois habitants supplémentaires est partagé, afin d'accompagner la croissance démographique anticipée tout en réduisant les déséquilibres actuels et en élevant le niveau de qualification des emplois.

Orientations stratégiques

- **Favoriser un équilibre durable entre emplois et population pour atteindre le ratio d'un emploi créé pour trois habitants supplémentaires**

Le SCoT fixe un objectif d'équilibre emplois/habitants fondé sur un développement soutenu et régulier de l'activité économique, en lien avec les besoins d'actifs du territoire. Atteindre ce ratio, à horizon 2045, permettra de consolider l'ancrage des actifs localement, de limiter l'évasion de la valeur ajoutée et de mieux répartir les flux domicile-travail.

- **Développer des lieux de vie et d'activité favorisant la proximité entre domicile et emploi pour réduire les déplacements pendulaires en voiture individuelle.**

L'organisation du territoire autour de centralités dynamiques vise à rapprocher les lieux de résidence, d'emploi et de services. En promouvant la mixité fonctionnelle et en favorisant le développement d'activités tertiaires et de services au sein des quartiers existants ou mutables, le SCoT participe à réduire la dépendance automobile et à améliorer la qualité de vie quotidienne.

- **Revitaliser les centres-villes en renforçant leur mixité fonctionnelle, en intégrant des fonctions tertiaires et des nouvelles économies urbaines dans les projets de renouvellement urbain, et en concentrant l'offre immobilière tertiaire dans les centralités bien desservies par les transports en commun.**

Les opérations de renouvellement urbain doivent intégrer pleinement les fonctions économiques et tertiaires au cœur des centralités. Le SCoT oriente l'accueil des surfaces tertiaires vers les zones bien desservies par les transports collectifs et soutient l'émergence de nouvelles formes d'économies urbaines (coworking, artisanat urbain, économie circulaire) dans les tissus existants.

2.1.2 Optimiser et adapter les espaces dédiés au développement économique

Constats

Le territoire dispose d'un maillage diversifié de zones d'activités économiques (31 ZAE recensées), globalement bien réparties entre les différentes communes. Si certaines zones montrent aujourd'hui des marges de progression ou une occupation ponctuellement incomplète (comme aux Aubrèdes), la grande majorité d'entre elles atteignent des niveaux proches de la saturation.

Dans un contexte d'évolution des modèles économiques – essor des activités de services, entreprises artisanales, structures mixtes – les besoins se portent désormais vers des formes foncières et immobilières plus souples, divisibles et bien desservies.

L'objectif de sobriété foncière impose par ailleurs d'optimiser les surfaces déjà mobilisées, tout en anticipant les besoins futurs. C'est dans cette logique que plusieurs projets de création ou d'extension de Zone d'activités économiques structurantes sont à l'étude, dans des localisations stratégiques, en lien avec les axes de mobilité et les polarités économiques existantes.

Orientations stratégiques

- **Favoriser la régénération et l'équipement des fonciers et immobiliers économiques afin de répondre aux besoins d'une économie en mutation et créatrice d'emplois, tout en maîtrisant les transformations des espaces dédiés aux activités.**

Le SCoT privilégie l'intensification qualitative de l'usage des zones d'activités économiques (ZAE) existantes, en encourageant leur requalification, la réorganisation des espaces bâtis pour accueillir de nouvelles entreprises, ainsi que leur équipement numérique et énergétique.

Cette orientation permet de répondre aux attentes des acteurs économiques sans étendre les zones artificialisées, et de soutenir les mutations économiques en cours.

- **Requalifier les zones d'activités économiques pour répondre aux besoins des entreprises et permettre leur adaptation à l'évolution des activités économiques.**

Les actions de requalification porteront sur la modernisation des voiries, de la signalétique, des équipements de service aux entreprises et des conditions d'accès. Une attention particulière sera portée à l'image architecturale, à la qualité paysagère et à l'intégration des mobilités alternatives, à la gestion du stationnement, à la gestion de l'énergie et de l'éclairage, des risques et des déchets afin de conserver l'attractivité des zones existantes.

- **Favoriser la création de nouvelles zones d'activités stratégiques, en cohérence avec les dynamiques locales et les infrastructures de transport existantes.**

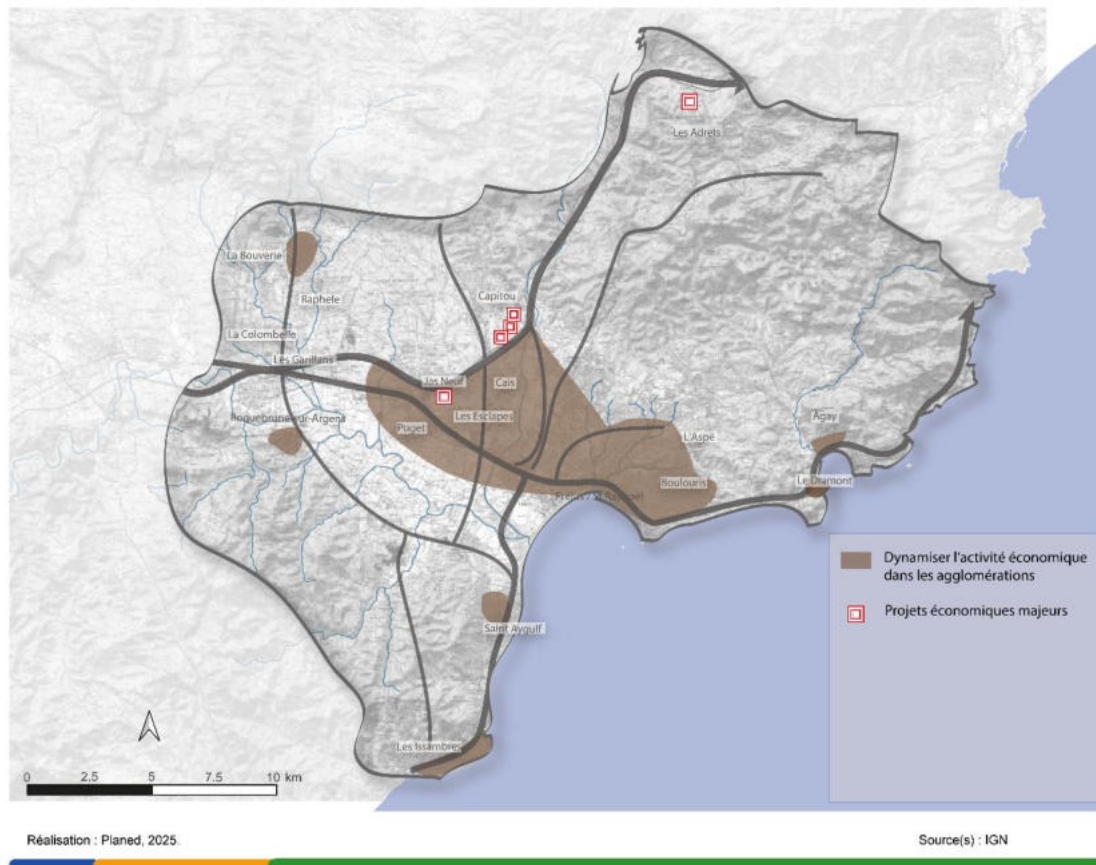
L'implantation de nouvelles zones sera nécessaire pour atteindre le niveau d'emplois d'équilibre, ciblée sur des localisations stratégiques, connectées aux axes structurants de mobilité, et dans des formats compatibles avec les exigences environnementales et les contraintes de sobriété foncière. Les projets communautaires ou en cours d'étude doivent

répondre à des besoins avérés et structurants à l'échelle du SCoT. L'extension en continuité de ZAE existantes sera privilégiée. La zone dit Grand Capitou sera ainsi finalisée permettant d'accueillir des entreprises innovantes et créatrices d'emplois pour des activités tertiaires, artisanales, productives potentiellement en lien avec des activités de défense.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Optimiser et adapter les espaces économiques
Projet d'aménagement stratégique

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



2.1.3. Stimuler l'innovation et diversifier le tissu économique

Constats

Le tissu économique du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération reste très dépendant des activités dites présentes, qui représentent 78 % des emplois, majoritairement dans le commerce, le tourisme et les services de proximité. Cette configuration, bien qu'en lien avec l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, engendre une fragilité structurelle : forte saisonnalité de l'emploi, faible diversification sectorielle, sous-représentation des fonctions productives et innovantes.

Le vieillissement de la population active, la part importante d'emplois peu qualifiés, le déficit de fonciers et d'immobiliers adaptés aux entreprises émergentes limitent la capacité du territoire à accueillir des activités nouvelles. Il est de ce fait nécessaire de soutenir des projets d'économie productive, en lien avec les spécificités locales.

Orientations stratégiques

- **Encourager l'émergence d'entreprises innovantes, créatrices d'emplois, et soutenir des projets économiques structurants qui participent à la diversification du tissu économique local.**

Renforcer la résilience économique du territoire passe par une diversification des activités productives, tertiaires et de services, au-delà du commerce et du tourisme. L'objectif est de soutenir une économie productive plurielle, en lien avec les grandes transitions en cours : santé et bien-être, sport et loisirs, recherche et innovation, excellence industrielle, circuits alimentaires de proximité. Cette dynamique repose sur une offre foncière adaptée (divisibilité, réversibilité, qualité des services), sur l'identification de zones stratégiques pour accueillir ces fonctions, et sur la mise en réseau des acteurs économiques. Elle implique également de consolider les dispositifs d'ancrage local tels que les pépinières d'entreprises, les tiers-lieux productifs ou les plateformes de transformation agricole afin d'accompagner la montée en gamme de l'économie locale

- **Renforcer l'attractivité et l'adaptation du territoire aux nouvelles économies numériques en déployant les infrastructures nécessaires.**

Le développement de l'économie numérique, encore sous-représentée, nécessite de sécuriser l'accès au très haut débit dans toutes les zones d'activités et de concevoir les nouvelles ZAE avec une logique de connectivité et de flexibilité. Cela concerne notamment les projets d'extension ou de requalification (ex. Capitou, Jas Neuf, Garillans) qui doivent pouvoir accueillir des activités numériques ou hybrides (commerces/showrooms connectés, logistique légère, plateformes de services). Le SCoT soutient également l'équipement des lieux publics en réseaux performants, pour attirer des travailleurs indépendants, de nouveaux profils d'actifs et encourager la relocalisation d'activités compatibles avec les objectifs de sobriété.

2.2 Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée

Préambule

Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'un tissu commercial dense et maillé, reflet d'une armature urbaine multipolaire. Du commerce de proximité des quartiers balnéaires à l'activité structurante des centres-villes de Fréjus et Saint-Raphaël, jusqu'aux zones périphériques comme Puget-RDN7, l'offre est variée mais inégalement dynamique. Certaines polarités centrales souffrent d'un vieillissement commercial et d'un phénomène de vacance, accentué par la concurrence des zones de flux et des périphéries commerciales peu régulées.

Dans ce contexte, le maintien de commerces au cœur des centralités, la hiérarchisation de l'offre commerciale, et la requalification des zones périphériques doivent permettre de préserver un équilibre fonctionnel entre ville et périphérie. L'enjeu est de garantir une accessibilité équitable aux biens et services, tout en renforçant la cohérence urbaine et en accompagnant les évolutions des modes de consommation.

2.2.1 Conforter l'activité commerciale au sein des centralités

Constats

Aujourd'hui, Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'un maillage commercial dense et diversifié, qui permet de répondre efficacement aux besoins des habitants. Ce réseau de centralités se décline en plusieurs niveaux, chacun répondant à des attentes et fréquences d'achats spécifiques. Ainsi, le territoire dispose :

De polarités d'ultra-proximité, qui satisfont les besoins quotidiens essentiels et de dépannage immédiat, offrant une proximité appréciée, comme Agay, Le Dramont, Les Issambres, La Bouverie...

À un niveau supérieur, les centralités locales proposent une offre plus variée et complète pour répondre aux besoins de consommation quotidienne, comme c'est le cas pour Saint-Aygulf.

Enfin, des polarités commerciales plus importantes, telles que les centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël, vont au-delà des achats quotidiens, en offrant des possibilités d'achats occasionnels et de plaisir, avec une large gamme de produits allant de l'équipement de la personne et de la maison à des articles culturels et de loisirs.

Ce maillage relativement homogène garantit une couverture efficace et adaptée des besoins de consommation des habitants à tous les niveaux.

Saint-Raphaël, polarité commerciale de premier plan, peine encore à s'imposer comme la centralité commerciale principale de son territoire. Bien que dotée d'équipements majeurs et occupant une position stratégique au niveau départemental, son rôle reste limité en matière commerciale au sein de l'agglomération locale. La ville bénéficie d'une organisation commerciale décentralisée, structurée autour de six zones de quartiers dynamiques, qui se concentrent principalement sur les commerces de bouche et les services de proximité, répondant ainsi aux besoins quotidiens des habitants.

Les centres-villes de Fréjus, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, bien qu'attractifs, font face à certaines fragilités. Certains de leurs linéaires commerciaux souffrent de vieillissement et de manque de dynamisme avec notamment une grande augmentation de la vacance commerciale. Elles sont également confrontées à un phénomène de délocalisation des commerces, notamment vers les secteurs d'implantation périphérique, ce qui contribue à l'affaiblissement du dynamisme et de la qualité de l'offre au sein de ces centralités.

De ce constat, plusieurs orientations stratégiques visent à préserver le commerce dans les centralités et maintenir un maillage commercial cohérent. Elles affirment :

- le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en adoptant un maillage commercial cohérent avec l'armature urbaine.
- le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité

Orientations stratégiques

- **Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage cohérent qui assure la complémentarité entre une offre en périphérie adaptée et un renforcement prioritaire des commerces au cœur des centralités.**

Il est primordial de réaffirmer la complémentarité entre l'offre commerciale des centres-villes et celle des périphéries en encourageant les commerces répondant à des besoins du quotidien, hebdomadaires et occasionnels légers dans les centralités. A l'inverse, il convient de réserver les espaces périphériques aux commerces difficilement compatibles avec l'intégration en tissu urbain, tels que les surfaces importantes et les commerces de biens lourds. Pour ce faire, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération vise à harmoniser et hiérarchiser son armature commerciale autour de ses centralités et secteurs d'implantation périphérique (SIP). Il devient nécessaire de promouvoir une armature commerciale cohérente, permettant une desserte optimale des besoins de consommation tout en restant en adéquation avec l'armature urbaine.

- Proposer 4 niveaux de polarisation des centralités afin de s'adapter au mieux aux caractéristiques du maillage territorial.

Le maillage territorial qui vise à structurer le projet du SCoT affirme la place de chaque commune et leur interdépendance : centralité majeure, principale, locale, d'ultra-proximité.

- **Les centralités majeures**, le centre-ville de Saint-Raphaël et celui de Fréjus, deux communes structurantes proposant à terme une offre commerciale diversifiée répondant à plusieurs fréquences d'achats et des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels.
- **Les centralités principales**, telles que Puget-sur-Argens centre-ville, Fréjus – Saint-Aygulf, Fréjus Plage et Port et Roquebrune-sur-Argens centre-ville, sont des polarités qui visent à proposer une offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires et quotidiens.
- **Les centralités de proximité**, comme le centre-ville des Adrets-de-l'Estérel, les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane), les polarités de quartiers de Fréjus (Tour de Mare, Caïs), les polarités de quartiers de Roquebrune-sur-Argens (La Bouverie, Les Issambres), visent à proposer une offre répondant à des besoins quotidiens, orientée vers les besoins de dépannage, immédiats et essentiels du quotidien). Ces dernières répondront à des demandes urgentes ou ponctuelles (alimentation de base, services de proximité, etc.) sans nécessairement offrir une gamme complète ou spécialisée de produits.
- Proposer 3 niveaux de hiérarchisation des secteurs d'implantation périphériques (SIP) afin de réglementer les implantations commerciales dans ces différentes zones commerciales.

- **Le SIP majeur**, (Puget-sur-Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur La Palud)), qui vise à proposer une offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens et hebdomadaires, et achats occasionnels lourds.
- **Les SIP intermédiaires** (SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens, SIP Le Capitou – Fréjus, SIP Epsilon, SIP Aspé à Saint-Raphaël) visent à préconiser une offre répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, souvent accompagnée d'une offre d'achats occasionnels légers.

- **Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité.**

Le projet porte plusieurs objectifs stratégiques en faveur du renforcement des centralités commerciales. Tout d'abord, il s'agit d'identifier les centralités comme les lieux privilégiés pour les nouvelles implantations commerciales, notamment en limitant l'extension des petits commerces en dehors des périmètres des centralités, ou les délocalisations dans les zones de flux, d'opportunité, ou zone commerciale. Un autre axe essentiel est de créer les conditions nécessaires à l'accueil des commerces dans ces centralités, en poursuivant l'objectif de résorber la vacance commerciale, en adaptant l'immobilier commercial et en améliorant le cadre urbain pour générer des flux attractifs.

- Identifier les centralités comme les lieux préférentiels pour les nouvelles implantations commerciales, afin de ne plus encourager les petits commerces en dehors des centralités (SIP/ zone de flux ou d'opportunité)
- Créer les conditions d'accueil des commerces dans les centralités : résorption de la vacance, immobilier commercial adapté, cadre urbain, générateurs de flux...
- Créer les conditions d'adaptation de l'appareil commercial pour avoir une offre plus qualitative et diversifier l'offre alimentaire : offre de proximité de qualité, formats modérés en tissu urbain, valorisation des produits locaux...
- Réaffirmer une complémentarité entre l'offre commerciale de centre-ville/bourg et de périphérie (refus de l'installation de commerces de proximité (boulangerie, boucherie...) au sein des pôles commerciaux de périphérie

2.2.2 Améliorer l'offre commerciale en périphérie

Constats

Aujourd'hui, de nouveaux secteurs d'implantation périphérique d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se développent souvent de manière opportune, en dehors des tissus urbains denses et sans véritable planification stratégique. Ces dernières années, de nouvelles implantations ont vu le jour sans s'inscrire dans une logique de densification ou de création d'espaces cohérents. Si l'extension du tissu commercial semble parfois inévitable, il est désormais indispensable de repenser et d'encadrer ce développement. Plutôt que de multiplier les constructions, il devient impératif de ralentir leur rythme et de se concentrer sur la modernisation et la requalification des zones existantes.

Quelques caractéristiques ont été relevées sur Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Des signaux de fragilité se font sentir sur les galeries commerciales, notamment pour la galerie Auchan de Fréjus, où de nombreux locaux restent vacants.
- Une multiplication des constructions aux abords des routes départementales, souvent sans vision d'ensemble. Ces expansions aboutissent à des zones commerciales mal connectées, créant des espaces décousus, qui manquent d'harmonie.

- Des zones commerciales qui se confondent parfois avec les fonciers économiques des ZAE comme c'est le cas pour les Garillans, freins à l'implantation des activités productives.

Un autre enjeu majeur est celui de moderniser et de requalifier le tissu commercial périphérique afin d'améliorer la qualité des zones commerciales parce qu'elles constituent aujourd'hui des vitrines du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, par leur positionnement en entrée d'agglomération. Ces espaces, souvent développés sans vision d'ensemble, nécessitent une réflexion approfondie pour répondre aux défis actuels, notamment environnementaux.

De ce constat, deux orientations stratégiques émanent :

- Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques,
- Faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale

Orientations stratégiques

- **Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques pour faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale en phase avec les nouveaux modes de consommer.**

Les zones commerciales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, devront privilégier la densification et la réhabilitation des friches, si existantes, sur ces sites.

- Réserver les espaces de périphérie aux commerces peu compatibles avec une insertion en tissu urbain : grandes surfaces et commerces de biens lourds essentiellement.
- ⇒ La nature de l'activité :
 - Autoriser les nouvelles implantations pour les seules activités commerciales ne pouvant prendre place en centralité en raison de la surface requise, des nuisances générées ou du trafic routier engendré.
 - Encadrer les nouvelles implantations pour les commerces répondant à des besoins non pourvus (nouveaux formats, concepts, etc.), répondant aux besoins des populations, au plus près de l'habitat et en lien avec des commerces existants.
- Limiter le développement diffus de l'offre commerciale : avoir un point de vigilance sur les nouvelles opérations immobilières qui intègrent souvent des RDC actifs, et contraindre fortement les développements en dehors de ces centralités et des sites de périphérie, notamment le long des axes de flux.
- Limiter l'extension de l'emprise foncière des commerces en périphérie : privilégier la densification, et la revalorisation des friches sur sites
- Réglementer la pression foncière croissante sur les emprises productives et commerciales dans certaines zones afin de préserver un équilibre et maintien des espaces dédiés à la production et au commerce.
- Élaborer et mettre en œuvre des projets de modernisation et requalification de l'espace commercial dans les zones commerciales périphériques (principalement RDN7) : accessibilité multimodale, insertion paysagère, qualité architecturale...

2.2.3 Réglementer les implantations de logistique commerciale au bénéfice des habitants et des entreprises

Constats

Estérel Côte d'Azur Agglomération est équipée d'une logistique « de destination » adaptée à la desserte locale aux besoins quotidiens de ses habitants. Cette infrastructure vise à répondre efficacement aux attentes locales, sans ambition de s'étendre à une échelle régionale. Il est essentiel de préserver l'équilibre du tissu local et de maintenir une dynamique qui soutient les besoins logistiques spécifiques au territoire, malgré sa position stratégique sur l'axe A8 entre Aix-en-Provence et Nice, dans un positionnement d'hinterland en amont de la métropole niçoise. En ce sens, il est important de ne pas encourager l'implantation de logistique exogène ou de transit, qui pourrait perturber cet équilibre.

Orientations stratégiques

- **Adopter des réglementations en matière des implantations de logistique commerciale dans les zones d'activités commerciales en faveur d'une logistique endogène, répondant à des besoins locaux.**

Il s'agit d'encourager le développement de points de collecte d'achats effectués sur internet (logistique urbaine de proximité : casiers, relais-colis, etc.), en lien notamment avec les commerces existants.



Figure 2 : Armature commerciale - Réalisation : AID, mai 2025

2.3. Réinventer un tourisme durable et immersif

Préambule

Destination touristique majeure du Var, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueille chaque année plus de 15 millions de nuitées. Cette attractivité repose sur la qualité des paysages, l'accès au littoral, l'offre balnéaire et les équipements d'accueil. Mais ce modèle reste fortement saisonnalisé, concentré sur quelques communes littorales, et génère des tensions sur les ressources naturelles et les infrastructures. La concurrence entre destinations, la pression foncière, l'évolution des attentes (authenticité, nature, expériences) appellent une transformation du modèle.

Réinventer le tourisme local, c'est miser sur les ressources identitaires du territoire : le massif de l'Estérel, la plaine de l'Argens, les savoir-faire agricoles, l'hospitalité villageoise. C'est aussi accompagner la montée en gamme, diversifier l'offre, prolonger les séjours, et renforcer la reconnaissance de la qualité par des démarches collectives (labels, filières, partenariats). Le tourisme devient alors un levier d'équilibre territorial, de valorisation des milieux et de soutien à l'économie locale.

2.3.1. Construire un tourisme vert et identitaire

Constats

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est l'une des principales destinations touristiques du Var, avec près de 15,6 millions de nuitées en 2023, concentrées principalement sur les communes littorales de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens. Cette attractivité repose largement sur la richesse de ses paysages naturels (massif de l'Estérel, étangs de Villepey, plaine de l'Argens), mais elle est également soumise à une forte saisonnalité, une pression sur les milieux fragiles et des déséquilibres territoriaux. Le territoire est d'ores et déjà engagé dans le développement d'un tourisme plus étalé sur l'année, ancré dans le territoire, valorisant les ressources agricoles, les savoirs locaux et les formes d'hospitalité plus immersive.

Orientations stratégiques

- **Valoriser les paysages emblématiques, tels que le massif de l'Estérel et la plaine de l'Argens, pour offrir des expériences uniques et durables, ancrées dans les spécificités locales.**

L'enjeu est de faire de ces sites naturels majeurs des supports d'expériences à la fois immersives, maîtrisées et respectueuses des équilibres écologiques. Leur fréquentation peut s'appuyer sur un développement encadré des pratiques de pleine nature, notamment les itinéraires de randonnée, les circuits VTT ou les activités nautiques comme la voile. Le territoire accueille déjà des événements sportifs de renommée internationale, tel que le Roc d'Azur, qui participent à son rayonnement et démontrent qu'un tourisme actif est compatible avec une gestion exigeante des espaces. La labellisation Grand Site de France pour le massif de l'Estérel représente à cet égard une opportunité forte : elle permet de renforcer l'attractivité écotouristique tout en garantissant la protection des milieux naturels. Ce positionnement est aussi une réponse aux préoccupations exprimées localement face à l'émergence de projets d'aménagement susceptibles de compromettre ces équilibres.

- **Valoriser les savoir-faire agricoles locaux et promouvoir l'agritourisme pour offrir des expériences immersives, renforcer le lien avec le terroir et soutenir les filières durables.**

Le développement de l'agritourisme s'appuie sur la dynamique des circuits courts, les démarches de relocalisation alimentaire et l'émergence de projets pilotes comme le Drive fermier de Puget-sur-Argens. Il s'agit de renforcer les liens entre agriculture, paysage et hospitalité, en facilitant l'accueil à la ferme, les visites pédagogiques, les dégustations, ou encore la création d'hébergements en lien avec l'activité agricole.

2.3.2. Moderniser et diversifier l'offre pour prolonger l'expérience touristique

Constats

La fréquentation touristique de l'Estérel est en forte reprise après la crise sanitaire, mais reste concentrée sur la saison estivale. En moyenne, les séjours durent 7,5 jours, essentiellement en hébergement marchand de milieu de gamme (campings, meublés touristiques, hôtellerie). Malgré des efforts de montée en gamme, l'offre reste parfois vieillissante, peu différenciée, et insuffisamment étalée hors saison. Les élus souhaitent encourager des formes de tourisme expérientiel, en lien avec la nature, le bien-être, la culture, et profiter de la situation géographique privilégiée entre les bassins de Cannes et Saint-Tropez pour capter une clientèle diversifiée, notamment européenne.

Orientations stratégiques

- **Sanctuariser les hébergements touristiques existants en valorisant leur classement et leur labellisation afin de préserver l'offre marchande et d'assurer une montée en qualité durable de l'hébergement.**

La sécurisation du parc d'hébergements touristiques passe par la reconnaissance officielle de leur qualité, à travers des démarches de classement ou d'obtention de labels, garantissant leur attractivité, leur visibilité et leur capacité à résister aux évolutions du marché immobilier. Cette démarche permet de soutenir la compétitivité touristique du territoire tout en maîtrisant la transformation d'hébergements en résidences secondaires.

- **Soutenir la montée en gamme de l'hébergement touristique et développer un tourisme d'expérience qui favorise des séjours prolongés, en s'appuyant sur le positionnement stratégique du bassin de Cannes et du golfe de Saint-Tropez.**

La requalification des hébergements existants, le développement de produits d'appel autour du bien-être, de la pleine nature, du sport ou de la culture, et l'articulation avec les transports collectifs et les mobilités douces sont autant de leviers pour encourager les séjours plus longs. Les initiatives locales en matière de tourisme événementiel ou scientifique (autour du patrimoine, de la biodiversité ou de la viticulture) participent à structurer une offre expérientielle plus ancrée dans l'identité du territoire

2.3.3. Garantir une offre de qualité reconnue

Constats

Face à la concurrence entre destinations méditerranéennes, l'image du territoire passe autant par la qualité perçue que par la lisibilité de l'offre touristique. Certaines communes bénéficient déjà du classement « station classée » (Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens) et d'une politique active de valorisation de leur identité locale, à travers la Maison du Terroir ou des démarches de balisage et d'interprétation. Toutefois, la montée en gamme et la diversification de l'offre doivent aussi s'appuyer sur des engagements de qualité reconnus, visibles et partagés par les professionnels du tourisme.

Orientations stratégiques

- **Pérenniser l'attractivité touristique en renforçant la qualité et la reconnaissance de l'offre à travers des labels, certifications et le classement des communes touristiques.**

La généralisation des labels qualité (Qualité Tourisme, Pavillon Bleu, Grand Site, Accueil Vélo...), le soutien aux démarches de classement et la structuration de la marque “Estérel Côte d’Azur” sont des axes clés pour renforcer la visibilité du territoire et garantir un niveau de service reconnu. Ces démarches sont aussi des outils d’amélioration continue pour les professionnels et de différenciation sur les marchés touristiques.

2.4 Intégrer l'agriculture au cœur des dynamiques économiques

Constats

Bien que l'agriculture ne représente plus qu'une part marginale de l'emploi local (moins de 1 % en 2020), elle demeure un levier stratégique pour structurer un modèle économique plus résilient, durable et ancré dans les spécificités territoriales. Le territoire de l'Estérel se distingue par la qualité de ses terroirs, notamment dans les vallées de l'Argens et du Reyran. Ces espaces agricoles sont cependant fragilisés par de multiples pressions : la forte tension foncière, les phénomènes de cabanisation, les conflits d'usage, le vieillissement marqué des exploitants (37 % ont plus de 60 ans), mais aussi les aléas climatiques. En particulier, le risque inondation génère une incertitude forte quant à la pérennité des cultures et à la capacité d'investissement des exploitants.

Malgré ces fragilités, des dynamiques sont à l'œuvre : développement de l'agriculture biologique (+171 % entre 2010 et 2020), circuits courts portés par des structures innovantes comme le Drive fermier de Puget-sur-Argens, projets de ZAP à Roquebrune-sur-Argens et Fréjus, ou encore montée en puissance de l'agritourisme. L'enjeu est désormais d'ancrer durablement l'agriculture dans le projet économique du territoire labélisé PAT de niveau 1, en consolidant ses fonctions productives, alimentaires, paysagères et identitaires.

Orientations stratégiques

- **Protéger le potentiel agricole du territoire et soutenir les filières locales en valorisant leurs productions pour renforcer leur contribution au tissu économique.**

La consolidation des ZAP existantes, la modification de leurs périmètres, et la création de nouveaux périmètres de protection sont des outils essentiels pour sécuriser les terres agricoles face à l'artificialisation. Au-delà de la protection, il s'agit de donner les moyens aux exploitations de se maintenir, de se transmettre et de se transformer, en soutenant les démarches de modernisation, de diversification (transformation à la ferme, accueil, artisanat alimentaire), et de valorisation des filières locales : viticulture, maraîchage, apiculture, ovins. Les actions menées doivent aussi viser à reconnaître l'agriculture comme une activité économique à part entière, génératrice d'emplois et de lien social.

- **Encourager les circuits courts et les partenariats entre producteurs locaux et commerces de proximité pour promouvoir une économie locale durable et ancrée dans le territoire.**

Les circuits courts, déjà bien implantés (66 exploitations en vente directe), constituent un vecteur fort de rapprochement entre production, consommation et territoire. Leur développement repose sur la mise en réseau des acteurs : coopérations entre agriculteurs, commerçants, restaurateurs, collectivités (cantines scolaires), et la création d'infrastructures logistiques adaptées (halles, plateformes, outils de transformation). L'objectif est de consolider une économie de proximité, moins dépendante des marchés extérieurs, et plus en phase avec les attentes des habitants et visiteurs en quête de produits locaux, frais, et traçables.

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

La qualité du cadre de vie d'Estérel Côte d'Azur Agglomération repose en grande partie sur la richesse de ses paysages naturels et agricoles, ses milieux écologiques encore fonctionnels, et la diversité de ses ambiances urbaines et rurales. Mais cette trame paysagère et écologique est aujourd'hui fragilisée par la progression de l'urbanisation, l'artificialisation des interfaces ville-nature, les pratiques de cabanisation et la fragmentation des milieux.

Dans un contexte de changement climatique, ces paysages et écosystèmes constituent des alliés précieux pour atténuer les impacts (refuge de biodiversité, régulation thermique, régulation hydraulique), et pour préserver une identité territoriale forte.

Il s'agit désormais de reconnaître ces éléments comme des piliers de la résilience locale, de renforcer les continuités écologiques, de protéger durablement les espaces naturels et agricoles structurants, et d'orienter le développement futur dans le respect de ces équilibres.

Cet axe stratégique se décline autour de quatre leviers complémentaires :

- Favoriser des modes d'aménager économes, sobres et protecteurs de la biodiversité ;
- Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens et maîtriser les pics estivaux ;
- Anticiper les conséquences du changement climatique ;
- Accélérer la transition énergétique.

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

Préambule

Le modèle d'urbanisation hérité du XXe siècle, fondé sur l'extension pavillonnaire, la consommation foncière abondante et une séparation marquée des fonctions, atteint ses limites dans un territoire à la fois attractif, contraint et riche en patrimoines naturels. Face à l'urgence climatique et écologique, l'aménagement du territoire doit désormais intégrer des principes de sobriété, de compacité et de réversibilité.

Il s'agit de renforcer la cohérence entre urbanisation et protection des milieux, de recentrer le développement sur les centralités existantes, de désimperméabiliser les sols, de sanctuariser les espaces agricoles et forestiers, et de bâtir un urbanisme capable d'anticiper les effets du changement climatique tout en préservant l'identité paysagère du territoire.

Entre 2011 et 2021, 290 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés à l'échelle du territoire. Il s'agit de la période de référence de la trajectoire de sobriété foncière au sens de la loi Climat et résilience du 21 août 2021.

Orientations stratégiques

L'application du principe d'équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages se retrouve dans le fait de tendre vers une réduction d'au moins 50% du rythme de consommation d'espaces agricoles et naturels

constaté par rapport à la période de référence 2011-2021 entre 2021 et 2031 et tendre vers la zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Le territoire s'inscrit pleinement dans la trajectoire nationale fixée par la loi Climat Résilience visant une réduction de 50% de la consommation passée à l'horizon 2030 avant d'arriver à terme en 2050, au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Pour atteindre ces objectifs, le territoire devra respecter, sur une durée de 20 ans, les rythmes suivants par tranche de 10 ans :

- **Consommation 2026-2036 : 116 ha soit une réduction du rythme de consommation d'espace de -60% comparativement à la période de référence ;**
- **Consommation 2036-2046 : 55 ha soit une réduction du rythme de consommation d'espace de -80% comparativement à la période de référence.**

Les objectifs chiffrés de réduction associés à ces périodes sont déclinés et précisés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité

Constats

Le territoire du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par la richesse et la diversité de ses paysages et milieux naturels, littoraux et maritime : massif de l'Estérel en voie de labellisation Grand Site de France, plaine de l'Argens et du Reyran, zones humides et lagunaires (étangs de Villepey), réseaux de ripisylves et boisements structurants.

Ces espaces forment une trame agro-naturelle précieuse, aujourd'hui mise sous pression par l'urbanisation, la fragmentation des milieux et les dynamiques de cabanisation. Cette trame est aussi constituée d'espaces agricoles actifs, dont les usages, les aménagements et les bâtis participent pleinement à l'identité paysagère et à la structure du territoire.

La biodiversité, bien que reconnue et prise en compte à travers des dispositifs comme Natura 2000 et l'inventaire ZNIEFF, est fragilisée par les ruptures écologiques, le grignotage diffus et l'absence de connexions fonctionnelles entre les réservoirs. Le territoire est également confronté à une perte continue de terres agricoles et à un phénomène de banalisation paysagère, notamment dans les interfaces ville-nature.

Orientations stratégiques

- **Faire des paysages identitaires et de la biodiversité les piliers d'une résilience territoriale renforcée. Cette ambition repose sur la consolidation des continuités écologiques, la préservation des espaces naturels et agricoles (plaine de l'Argens, Reyran), et la valorisation des patrimoines naturels, paysagers et architecturaux.**

Les continuités écologiques, identifiées à l'échelle régionale (SRCE, SRADDET) et territoriale (Trame verte et bleue du SCoT), doivent être renforcées par des outils opérationnels adaptés : mise en réseau des sites, trames tampons, restauration des milieux dégradés. Dans la plaine de l'Argens, la protection foncière peut s'appuyer sur l'action de la SAFER et sur des projets agricoles structurants, en articulation avec les enjeux d'inondabilité.

La valorisation paysagère s'appuie sur les ambiances végétales littorales, les crêtes, les cônes de vue, les formes bâties traditionnelles, y compris agricoles, à préserver contre les ruptures

visuelles ou les formes standardisées. Le patrimoine bâti, balnéaire ou agricole, participe à la qualité paysagère et doit être reconnu comme un levier de résilience identitaire à long terme.

- **Orienter le développement territorial de manière à préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en consolidant les continuités écologiques et valorisant les paysages identitaires et le patrimoine local, dans le respect des équilibres territoriaux à construire.**

Le SCoT affirme une stratégie d'urbanisation recentrée sur les espaces déjà urbanisés ou en capacité de mutabilité, dans le respect des limites fixées par les zones de sensibilité écologique et paysagère. L'armature paysagère du territoire sert de cadre structurant pour éviter les mitages, préserver les interfaces agro-naturelles (piémonts, ripisylves) et inscrire les futurs projets dans une logique d'équilibre entre développement et qualité du cadre de vie.

- **Trame noire, trame brune : des recommandations pour une urbanisation plus respectueuse des milieux**

La trame noire et la trame brune incarnent deux dimensions essentielles de la qualité écologique du territoire. La première vise à préserver l'obscurité nocturne, condition de vie et de déplacement pour de nombreuses espèces. La seconde renvoie à la qualité et à la fertilité des sols, socles vivants des milieux naturels et agricoles. En intégrant ces enjeux dans son projet d'aménagement, le SCoT affirme une ambition forte en faveur de la biodiversité, de la sobriété foncière et de la résilience climatique, au service d'un cadre de vie plus respectueux du vivant

3.1.2. Promouvoir une densification adaptée et un urbanisme raisonné

Constats

L'analyse morphologique du territoire montre une prédominance de l'habitat pavillonnaire (72 % des formes urbaines à vocation d'habitat) et une croissance urbaine majoritairement fondée sur un développement en tache d'huile, notamment dans la plaine de l'Argens, le littoral et les zones de villages provençaux. Cette dynamique a contribué à repousser les limites de l'urbanisation, grignotant les espaces naturels, agricoles et forestiers, au détriment de la qualité paysagère et de la continuité écologique.

Les formes d'habitat intermédiaire, plus sobres, restent très marginales (0,3 %). Les centres-villes, bien que denses, sont souvent sous-investis et peu valorisés, alors qu'ils représentent un levier clé pour limiter l'étalement urbain et structurer un urbanisme de proximité.

Orientations stratégiques

Privilégier la production de logements dans l'enveloppe urbaine, réhabiliter le parc ancien, réinvestir les centres-villes et travailler sur une densité adaptée aux tissus urbains et aux localisations au sein de chaque commune. L'aménagement du territoire doit s'inscrire en priorité dans les enveloppes bâties existantes, en ciblant les dents creuses, les secteurs mutables, et en activant les leviers du renouvellement urbain. La réhabilitation des logements anciens constitue un enjeu fort, tant pour l'amélioration du cadre de vie que pour la redynamisation des centralités. Elle prend des formes différenciées selon les communes : à Fréjus, elle doit composer avec les contraintes spécifiques du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et de l'AVAP en cours de transformation en PVAP, ce qui nécessite une attention particulière à la qualité architecturale et aux prescriptions de préservation ; à Roquebrune-sur-Argens et Puget-sur-Argens, l'enjeu porte davantage sur l'adaptation du parc ancien et la mise en valeur des centralités dans une logique de revitalisation fonctionnelle.

Une approche différenciée des densités est indispensable : densification plus ambitieuse autour des pôles de services et des équipements structurants, modulation des formes dans les villages provençaux, limitation des hauteurs dans les secteurs sensibles (frange littorale, zones à enjeu paysager).

- **Favoriser la résorption de la vacance et la requalification des espaces urbanisés pour limiter l'étalement urbain.**

Avec un taux de vacance globalement faible à l'échelle du SCoT (4 %), le potentiel de mobilisation reste limité. Il existe toutefois, dans certains secteurs, des logements vacants anciens ou situés en zones en perte d'attractivité. Leur remise sur le marché, même à une échelle modeste, constitue un enjeu à saisir par les communes, au travers de dispositifs incitatifs et d'opérations de requalification ciblées.

Il s'agit aussi de revaloriser les secteurs urbanisés peu denses ou déqualifiés : parkings imperméabilisés, tissus hétérogènes, franges de lotissements. Ces secteurs peuvent accueillir des formes urbaines plus mixtes, plus denses, plus qualitatives, tout en recréant du lien avec le tissu existant. Le renouvellement doit aller de pair avec une exigence forte en matière d'insertion, d'espaces publics, de mobilité douce et de gestion des eaux pluviales.

3.1.3. Requalifier les espaces publics pour une ville plus résiliente et confortable

Constats

Les espaces publics des centres urbains présentent un potentiel important de transformation qualitative. Marqués par une forte imperméabilisation, une emprise importante de la voiture et des aménagements souvent datés, ils peinent à répondre aux enjeux contemporains. Cela affecte notamment la gestion des eaux pluviales, renforce les phénomènes d'îlots de chaleur et nuit à la qualité du cadre de vie.

Plusieurs communes (Saint-Raphaël, Fréjus, Puget-sur-Argens) ont engagé des démarches exemplaires de désimperméabilisation de cours d'école, de végétalisation de parkings ou de création d'espaces publics plus perméables.

Par ailleurs, de nombreuses centralités urbaines disposent de marges de manœuvre pour être rendues plus agréables et vivables : réaménagement de places, réouverture de cœurs d'îlots, renforcement des continuités piétonnes, plantations, et meilleure articulation avec les quartiers environnants.

Orientations stratégiques

- **Engager une transformation ambitieuse des espaces publics existants pour en faire des leviers de résilience climatique, de confort d'usage et de qualité du cadre de vie.**

Cela implique d'agir en priorité sur les secteurs les plus imperméabilisés et minéralisés, en intégrant des dispositifs favorisant la gestion naturelle des eaux pluviales, la réduction des îlots de chaleur et la réintroduction du végétal. Ces démarches contribuent à adapter les tissus urbains aux enjeux climatiques tout en améliorant les ambiances urbaines.

- **Réduire l'imperméabilisation dans les zones urbanisées et favoriser le développement de surfaces perméables dans les projets à venir.**

La mise en œuvre de sols perméables dans les aménagements futurs, couplée à la désimperméabilisation ciblée des surfaces existantes (cours, parkings, voiries), participe à restaurer le fonctionnement hydrologique des sols et à créer des continuités écologiques locales, tout en renforçant la résilience des quartiers face aux aléas.

- **Promouvoir une végétalisation accrue et la création d'espaces de respiration, pour améliorer la qualité de vie et l'adaptation au changement climatique.**

Qu'il s'agisse de plantations d'alignement, de petits parcs, de noues végétalisées ou de jardins de poche, ces interventions renforcent la fraîcheur urbaine, favorisent la biodiversité et créent des lieux de détente accessibles pour les habitants.

- **Valoriser les bâtiments et tissus urbains existants en renforçant l'accessibilité, la lisibilité et la convivialité des espaces publics.**

La restructuration des places, l'ouverture des cœurs d'îlots, la mise en valeur des façades ou encore l'amélioration des cheminements piétons et des interfaces entre quartiers permettent de redonner cohérence et attractivité au tissu urbain, tout en répondant aux usages quotidiens.

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

Préambule

Le système de mobilité doit composer avec la prédominance de la voiture individuelle, qui entraîne une congestion importante des axes viaires structurants, en particulier aux heures de pointe et en période estivale. Cette situation est en partie héritée d'une organisation urbaine éclatée, marquée par une dispersion des fonctions et des habitats sur le territoire. Toutefois, des efforts significatifs ont été engagés ces dernières années pour renforcer les alternatives : développement des réseaux de transport collectif, promotion du covoiturage, amélioration progressive du maillage cyclable.

L'enjeu aujourd'hui est de changer d'échelle : déployer une offre multimodale cohérente et lisible, conforter les alternatives à la voiture, mieux connecter les centralités, et anticiper les pics de fréquentation liés à la saisonnalité touristique. Cette transition passe par une approche intégrée des mobilités, articulée avec les formes urbaines et les modes de vie.

3.2.1 Garantir la grande accessibilité du territoire

Constats

Le territoire du SCoT bénéficie d'une excellente accessibilité, notamment grâce à l'autoroute et à la gare TGV de Saint-Raphaël. Cette accessibilité remarquable a permis au territoire de se développer en tant que pôle résidentiel et économique d'envergure, tout en s'affirmant comme une destination touristique majeure à l'échelle nationale.

La grande accessibilité est aussi assurée par les navettes régulières entre l'aéroport de Nice et la gare routière de Saint-Raphaël accolée à la gare TGV.

Orientations stratégiques

- **Œuvrer pour la pérennisation à long terme de la gare multimodale de Saint-Raphaël**

Le territoire ambitionne de consolider son rôle de pôle touristique majeur, en favorisant un tourisme durable, à la fois "quatre saisons" et tourné vers le tourisme d'affaires. Pour garantir l'attractivité du territoire et accompagner l'évolution de son économie touristique, il est indispensable d'assurer une desserte ferroviaire performante, en facilitant l'accès par train depuis les grandes gares françaises.

3.2.2. Fluidifier la circulation

Constats

Sur le territoire, les déplacements du quotidien restent largement assurés par des modes motorisés, qu'il s'agisse de la voiture individuelle ou des transports collectifs. Cette prédominance s'explique par la dispersion de l'habitat, la faible densité de certaines zones, ainsi que par une offre de mobilités alternatives encore en développement.

Les pics saisonniers liés à l'activité touristique génèrent des saturations récurrentes sur plusieurs axes structurants (RN7, RD100, RD37), affectant l'ensemble des usagers motorisés, y compris les transports publics. Dans ce contexte, l'enjeu est double : fluidifier l'usage des infrastructures existantes tout en encourageant une meilleure intégration des mobilités dans leur diversité, en réponse aux réalités territoriales.

Orientations stratégiques

- **Optimiser la gestion des flux de circulation sur les axes structurants**

Dans les zones les plus exposées aux congestions, l'enjeu est d'adapter les dispositifs de circulation aux usages réels, tout en intégrant les objectifs de sobriété, de réduction des nuisances et de préservation du cadre de vie. Cela suppose de mieux connaître les flux, d'ajuster les organisations locales et d'accompagner les collectivités dans leurs projets de réaménagement de voirie, en lien avec les enjeux de sécurité et de cohabitation entre usagers.

- **Pérenniser des plans de circulation adaptés aux pics saisonniers en lien avec les dynamiques touristiques et les déplacements domicile-travail.**

L'anticipation des fortes fréquentations touristiques suppose des plans de circulation évolutifs, concertés et lisibles. Ils doivent concilier les flux domicile-travail, les usages locaux et les besoins touristiques, tout en intégrant la signalétique, les itinéraires alternatifs et les mobilités actives.

- **Mettre en place des zones de stationnement adaptées aux pôles d'attractivité (commerces, équipements publics) pour limiter le stationnement sauvage et fluidifier les déplacements.**

Le stationnement conditionne l'accessibilité des centralités, plages, zones commerciales et équipements. Il doit être organisé de façon équilibrée, bien localisée, et intégrer progressivement les mobilités durables : vélos, covoiturage, véhicules électriques, rabattement vers le bus ou le train.

3.2.3. Développer des alternatives à la voiture individuelle

Constats

Le territoire a engagé depuis plusieurs années une politique active en faveur d'une mobilité plus diversifiée et accessible : 25 lignes urbaines, 39 lignes scolaires, 2 navettes estivales, un réseau ZOU interurbain, un service de transport à la demande (Allobus) en appui aux zones moins desservies, ainsi qu'un dispositif de transport de personnes à mobilité réduite (TPMR) pour garantir l'accessibilité de l'offre à tous les publics. Des efforts importants ont aussi été portés sur l'accessibilité et l'amélioration des arrêts de bus.

La fréquentation des transports collectifs est en progression, avec plus de 2,8 millions de voyages par an recensés sur le réseau Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le PDU 2016 a structuré ces avancées, et plusieurs projets innovants sont à l'étude (minibus électriques autonomes, navettes estivales, coordination intermodale).

Pour autant, la part modale des transports collectifs reste faible (env. 3 %), et la connexion entre les différents modes (bus, train, vélo, voiture partagée) reste à améliorer. Les liaisons avec les territoires voisins (Cannes, Draguignan, Golfe de Saint-Tropez) doivent aussi être consolidées dans une logique de bassin de mobilités.

Concernant le réseau ferroviaire, il est structuré par plusieurs catégories de gares :

- **Gares TGV** : desservies par les trains à grande vitesse et assurant un rôle de pôle intermodal. C'est le cas de Saint-Raphaël-Valescure, qui combine TGV INOUI/OUIGO vers Paris et un maillage régional TER.
- **Gares régionales TER** : principalement desservies par les trains régionaux, avec un rôle de desserte quotidienne structurante. C'est le cas de la gare de Fréjus, qui constitue un point d'ancrage important pour la mobilité locale.
- **Haltes ferroviaires de proximité** : points d'arrêt à équipements réduits, souvent sans guichet, adaptés aux dessertes locales. Elles sont nombreuses sur le littoral de Saint-

Raphaël (Boulouris-sur-Mer, Le Dramont, Agay, Anthéor-Cap-Roux, Le Trayas) et participent à la desserte fine du territoire.

Ce système hiérarchisé illustre à la fois la richesse et les fragilités du maillage ferroviaire. Le maintien et la valorisation des gares régionales et de proximité constituent un enjeu fort pour soutenir une mobilité durable et accessible.

Orientations stratégiques

- **Affirmer et renforcer le Pôle d'Echanges Multimodal de la commune de Saint-Raphaël (TER, TGV, bus, bateaux) à l'échelle de l'agglomération.**
- **Assurer le maintien et la valorisation de la gare régionale de Fréjus, maillon essentiel de la desserte quotidienne en TER.**
- **Finaliser les aires multimodales connectées aux transports en commun, encourager le covoiturage, et promouvoir les mobilités douces et collectives pour réduire le recours systématique à la voiture individuelle.**

La poursuite de l'équipement en parcs-relais vise à favoriser le report modal depuis les axes routiers structurants. Ces infrastructures doivent être articulées avec les réseaux de bus, l'accueil sécurisé des vélos, et la recharge des véhicules électriques.

Le covoiturage est soutenu activement (ex : partenariat avec BlaBlaCar Daily), avec trois aires existantes et de nouvelles en projet. En complément, la montée en puissance des mobilités douces – vélos, marche – passe par un maillage cohérent du territoire, en lien avec les lieux de vie et de travail.

- **Engager et organiser la réouverture des gares de proximité comme une solution indispensable à l'amélioration de la mobilité quotidienne**

Le renforcement du maillage ferroviaire local est un levier structurant pour répondre aux besoins du territoire, centrées sur l'amélioration du réseau existant. La réouverture de haltes ferroviaires, notamment à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, est perçue comme un objectif stratégique de long terme, à préparer dès à présent pour reconnecter efficacement les quartiers aux lignes régionales existantes (TER Les Arcs – Cannes). Ces haltes doivent s'inscrire dans une stratégie multimodale ambitieuse, intégrant des parkings vélos sécurisés, des dispositifs de rabattement bus et une accessibilité piétonne renforcée, afin de promouvoir une mobilité durable et accessible à l'échelle locale.

3.2.4. Étendre et sécuriser le réseau cyclable

Constats

La pratique du vélo reste faible sur le territoire (1 % de part modale – source : *enquête en ligne du Schéma Directeur Vélo (1400 participants, mars 2021)*). Le réseau cyclable souffre de discontinuités, de sentiment d'insécurité, et d'un manque de services (stationnement, réparation, vélos en libre-service). Le Schéma directeur vélo prévoit 442 km à terme, avec 156 km d'itinéraires à créer d'ici 2036.

Le besoin de connexions sécurisées entre communes, vers les établissements scolaires, les pôles d'emploi et les zones touristiques, est unanimement partagé dans les ateliers et par les communes.

Orientations stratégiques

- **Renforcer le réseau cyclable intercommunal en assurant des liaisons adaptées et un stationnement sécurisé pour favoriser une pratique accessible et sûre.**

Le déploiement du réseau cyclable doit s'appuyer sur les grands axes de déplacement quotidiens, en veillant à la continuité des aménagements, leur sécurisation et leur lisibilité. Les liaisons entre centralités, vers les gares, les zones d'activités et les équipements scolaires sont prioritaires.

Les stationnements sécurisés (abris vélos, box) doivent être généralisés, notamment aux abords des pôles d'intermodalité, des établissements scolaires et des zones commerciales. Le SCoT encourage également l'extension des services vélos : ateliers de réparation, aides à l'achat, forfait mobilité durable.

3.2.5. Diversifier l'offre de mobilité

Constats

Le territoire dispose déjà d'un socle solide en matière de mobilité collective et innovante, structuré autour d'un réseau de bus urbain et scolaire étendu, d'une offre estivale adaptée, et de projets de transports à la demande. Les investissements réalisés permettent de répondre à une partie des besoins locaux, mais le renforcement et l'adaptation de l'offre de transports collectifs, ainsi qu'une meilleure articulation entre les différents modes, restent nécessaires pour améliorer l'efficacité et la lisibilité du système de mobilité.

Orientations stratégiques

- **Adapter en continu l'offre de transports collectifs pour accompagner les évolutions de l'habitat, du développement économique et des besoins de mobilité.**

La dynamique de croissance résidentielle et économique du territoire impose une révision régulière des dessertes et des fréquences, afin d'assurer une couverture efficace des nouvelles polarités urbaines et des zones d'activités. L'offre de transports collectifs doit pouvoir évoluer au rythme des mutations du territoire, pour soutenir une mobilité durable, limiter la dépendance automobile et renforcer la cohésion territoriale.

- **Développer les transports maritimes et renforcer la coordination avec les bassins de mobilité régionaux pour proposer une offre multimodale intégrée.**

S'appuyer sur les acquis du réseau existant permet de projeter le territoire vers une mobilité plurielle, intégrée et résiliente. Les liaisons maritimes, encore peu exploitées, représentent un levier complémentaire pour désaturer les axes routiers, notamment en période estivale.

La consolidation des coopérations avec les bassins voisins vise à construire un système de mobilité élargi, cohérent avec les pratiques réelles des usagers. Cela implique de travailler l'intermodalité concrète (temps de correspondance, stationnement vélo, dessertes partagées), la lisibilité des services, et une politique tarifaire unifiée.

3.3. Anticiper les conséquences du changement climatique

Préambule

Inondations, sécheresses, feux de forêt, vagues de chaleur... Le territoire de l'Estérel est directement exposé aux effets du dérèglement climatique. Ces aléas, déjà perceptibles, mettent en tension les réseaux, les usages du sol, la qualité de vie et les ressources naturelles.

Face à ces risques, il devient indispensable d'adapter les pratiques d'aménagement, de renforcer la résilience des milieux et des infrastructures, de maîtriser l'urbanisation dans les zones à enjeu, et de concevoir des espaces publics capables de faire face aux extrêmes climatiques.

C'est aussi sur le littoral que cette adaptation se joue, dans un contexte de recul du trait de côte, de pression urbaine et d'intensification des usages. L'aménagement du front de mer doit évoluer vers des logiques de cohabitation équilibrée entre activités et milieux.

3.3.1 Un territoire mis en sécurité

Constats

Le territoire du SCoT Estérel est exposé à des risques naturels majeurs, inondations et feux de forêt en particulier dont la fréquence et l'intensité se sont accentuées au cours des dernières décennies. Ce phénomène est aggravé par l'artificialisation des sols, l'urbanisation en fond de vallée et en lisière forestière, et par la concentration d'enjeux humains et économiques dans les couloirs à risques.

La basse vallée de l'Argens, inondable, fait l'objet d'un suivi attentif, avec une stratégie intercommunale en action, articulée autour du PAPI, de la compétence GEMAPI, et de la volonté d'articuler développement agricole et sécurité des biens et des personnes.

La maîtrise de l'urbanisation sur les coteaux, la limitation de l'imperméabilisation, la restauration des milieux ouverts en zones tampons, et la mise en œuvre d'un urbanisme résilient et adaptatif figurent parmi les axes majeurs de sécurisation du territoire. Tous les documents d'urbanisme devront intégrer cette conscience permanente du risque comme fil conducteur de la planification.

Orientations stratégiques

- **Adapter les espaces urbanisés pour réduire le ruissellement, moderniser les infrastructures pour l'eau potable et le recyclage des eaux usées, finaliser les projets du PAPI contre les inondations et préserver les massifs forestiers pour limiter les incendies.**

L'adaptation passe par une gestion intégrée des eaux pluviales, le développement de solutions à la parcelle, et la limitation de l'imperméabilisation. La montée en charge des besoins et la variabilité accrue des ressources rendent nécessaire la modernisation des réseaux d'eau et d'assainissement, tout comme l'optimisation du fonctionnement des stations d'épuration.

Les projets de prévention des inondations engagés dans le cadre du PAPI doivent être consolidés à l'échelle des bassins versants. Parallèlement, la protection des massifs forestiers suppose une approche globale et différenciée selon le risque (induit ou subi) : aménagements maîtrisés en lisière, gestion sylvicole, prévention du risque incendie et articulation avec les documents d'urbanisme.

- **Intégrer des stratégies d'adaptation aux vagues de chaleur dans les aménagements urbains, en favorisant la végétalisation des espaces publics, la création d'îlots de fraîcheur, et l'augmentation des surfaces perméables pour atténuer les effets des îlots de chaleur urbains**

L'évolution des formes urbaines et des espaces publics doit permettre de mieux répondre aux pics de chaleur. Cela passe par la désimperméabilisation ciblée, notamment dans les cours d'école et les parkings, par la plantation d'arbres, par la création de continuités végétales, et par l'adaptation des matériaux et des formes bâties. Le rafraîchissement urbain peut également être renforcé par la présence d'éléments en eau, tels que les fontaines, les brumisateurs publics ou les points d'eau accessibles, qui participent à la réduction des températures locales. Le choix des matériaux utilisés dans l'espace public joue un rôle déterminant : privilégier des matériaux à fort albédo, capables de réfléchir l'énergie solaire, ainsi que des matériaux à faible inertie thermique permet de limiter l'accumulation de chaleur dans les tissus urbains.

L'intégration des stratégies d'adaptation dans les projets ne relève donc pas uniquement de la forme paysagère, mais aussi de l'organisation des usages, de l'orientation des bâtiments, et de la création de véritables lieux de fraîcheur dans les centralités.

3.3.2. Renforcer la résilience des espaces littoraux

Constats

Le linéaire côtier de 51 km est confronté à des processus de submersion marine, d'érosion du trait de côte et de montée du niveau de la mer. Les plages, très fréquentées et fragiles, sont soumises à une pression croissante. Le recul du trait de côte, suivi depuis 2018 par l'agglomération, fait apparaître une perte progressive de linéaire utile, réduisant les espaces tampons entre la mer et les infrastructures. Certains ports sont particulièrement exposés aux aléas de submersion.

À l'horizon 2050, l'élévation moyenne du niveau de la mer est estimée à environ 22 centimètres selon Météo-France. Cette évolution accentue les risques sur les infrastructures portuaires, les milieux naturels littoraux et les plages, déjà fortement vulnérables aux dynamiques marines. Elle impose d'anticiper les évolutions physiques du littoral pour préserver les usages existants et limiter les atteintes aux espaces naturels.

En parallèle, les pressions liées à l'urbanisation, à la fréquentation touristique et aux usages maritimes viennent accroître la vulnérabilité de ces zones. La résilience littorale implique de requalifier les secteurs déjà construits, de maîtriser rigoureusement les extensions, et d'adapter les aménagements aux dynamiques marines et sédimentaires.

Orientations stratégiques

- **Adopter une gestion raisonnée de l'urbanisation littorale et mettre en place des aménagements adaptés pour faire face aux effets du changement climatique.**

Les politiques d'aménagement doivent intégrer pleinement les logiques d'évolution du trait de côte et les risques associés. Cela implique de restreindre les extensions en front de mer, d'adapter les projets d'aménagement (seuils rehaussés, revêtements perméables, formes compactes) et de maintenir des marges d'évolution naturelles pour les milieux littoraux.

Les projets portuaires et balnéaires devront tenir compte de la vulnérabilité croissante aux submersions et intégrer des dispositifs adaptés (ouvrages discrets, solutions fondées sur la nature, requalification douce des infrastructures). La restructuration des ports et des digues

demeure possible, à condition qu'elle s'inscrive dans une logique d'adaptation et de sécurisation face aux aléas climatiques.

L'ensemble de ces orientations doit rester compatible avec les cadres réglementaires supérieurs, tout en tenant compte des initiatives locales portées par les communes.

3.3.3. Soutenir un développement durable des activités maritimes

Constats

Le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueille une diversité d'activités maritimes : pêche, plaisance, tourisme nautique, formation, croisière, transports, événements... Ces activités sont structurantes pour l'économie locale, mais génèrent aussi des impacts sur les milieux marins (mouillages sauvages, pression foncière, saturation portuaire).

Plusieurs projets sont en cours : requalification du port de Santa Lucia, modernisation de Port-Fréjus, création d'équipements liés aux métiers de la mer, réorganisation des mouillages et réflexion sur de nouveaux services (formation, tourisme durable).

La pérennité de ces usages suppose de trouver des équilibres entre développement économique, qualité paysagère, régulation des usages et préservation des milieux sensibles.

Orientations stratégiques

- **Promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement pour diversifier les mobilités et renforcer l'économie locale dans une logique durable.**

Les aménagements portuaires doivent intégrer la sobriété énergétique, la limitation des impacts sur les milieux (fonds marins, herbiers, rejets), et la montée en compétence des filières maritimes.

La diversification des activités peut s'appuyer sur les atouts locaux : formation aux métiers de la mer, accueil de transports maritimes, tourisme nautique raisonné. Le développement de mouillages organisés et d'équipements partagés permet de structurer une offre compatible avec les exigences environnementales du DSF Méditerranée et les attentes locales.

3.4. Accélérer la transition énergétique

Préambule

Le territoire de l'Estérel, comme l'ensemble des territoires littoraux, doit s'engager pleinement dans la transition énergétique. Ce chantier structurant repose sur trois leviers complémentaires : la réduction des consommations, l'augmentation de la production d'énergies renouvelables, et une gestion circulaire des ressources et des déchets.

La rénovation thermique du bâti, la généralisation du photovoltaïque sur les toitures, la valorisation des biodéchets, ou encore la reconversion des carrières en sites d'accueil pour les énergies renouvelables sont autant de pistes concrètes à activer.

L'objectif est de construire une trajectoire énergétique compatible avec les objectifs climatiques, tout en assurant la sécurité énergétique, la qualité de vie et l'acceptabilité locale des projets.

3.4.1. Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique

Constats

Le territoire affiche une consommation énergétique élevée, en lien avec un tissu résidentiel ancien, la présence marquée de résidences secondaires, et une forte dépendance aux énergies fossiles, notamment pour les déplacements. Le parc bâti, composé pour une large

part de logements construits avant les années 1990, génère d'importants besoins de rénovation thermique.

Les communes ont engagé un travail collectif à travers l'élaboration du PCAET, qui fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'efficacité énergétique. Ces engagements impliquent une mobilisation à la fois sur le bâti résidentiel, les équipements publics, les mobilités et les comportements quotidiens.

La pression foncière, la dispersion de l'habitat, la précarité énergétique pour certains ménages, et la complexité de certaines rénovations (en cœur ancien ou en copropriété) nécessitent une approche ciblée, différenciée et accompagnée.

Orientations stratégiques

- **Encourager la rénovation énergétique du bâti et promouvoir la sobriété énergétique pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.**

La réduction des émissions passe d'abord par une transformation progressive du parc bâti existant. Cela suppose de développer des stratégies adaptées aux différentes formes urbaines : copropriétés, maisons individuelles, logements sociaux, commerces de centre-ville...

La sobriété énergétique peut aussi être valorisée dans les aménagements urbains : orientation des bâtiments, végétalisation, choix des matériaux, mutualisation des équipements, réduction de l'éclairage public inutile.

Les politiques d'amélioration énergétique doivent également prendre en compte les enjeux de précarité énergétique, en ciblant les publics les plus exposés, et en articulant rénovation thermique, performance d'usage et qualité architecturale.

- **Intégrer l'amélioration de la qualité de l'air dans les politiques énergétiques et de mobilité du territoire.**

La qualité de l'air, bien qu'en amélioration, demeure un enjeu dans un contexte de renforcement progressif des seuils réglementaires européens. La réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les particules fines, l'ozone et les oxydes d'azote, passe en grande partie par la décarbonation des mobilités et par une organisation urbaine limitant l'usage de la voiture individuelle. L'articulation entre performance énergétique, mobilité durable et aménagements urbains sobres constitue un levier transversal pour concilier amélioration de la qualité de l'air, transition climatique et qualité de vie.

3.4.2. Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets

Constats

La production d'énergies renouvelables reste limitée sur le territoire, en dépit d'un bon ensoleillement, d'un gisement biomasse potentiellement mobilisable, et d'initiatives locales (autoconsommation, ombrières photovoltaïques, projets de méthanisation).

Les contraintes foncières et paysagères, en particulier sur le littoral, imposent de privilégier les surfaces déjà artificialisées : toitures publiques, parkings, friches urbaines.

L'exploitation des boues de stations de la station d'épuration du Reyran permet de produire du biométhane.

Orientations stratégiques

- **Prioriser le développement du photovoltaïque sur les surfaces artificialisées et en toiture afin de concilier production d'énergie renouvelable et préservation des espaces naturels.**

La production solaire doit s'intégrer dans une logique d'optimisation de l'existant. Les toitures des équipements publics, des zones commerciales ou artisanales, ainsi que les ombrières de stationnement constituent les principaux gisements à mobiliser à court terme. Ce positionnement permet de préserver les milieux naturels, d'éviter les conflits d'usage, et d'accompagner la transition énergétique sans accroître l'artificialisation. Les documents d'urbanisme communaux ont un rôle à jouer pour faciliter l'intégration des installations, et lever les freins techniques ou règlementaires.

La réussite de cette stratégie repose également sur une mobilisation partenariale forte, associant dès les premières étapes de la planification les collectivités locales, les entreprises, les agriculteurs, les associations et les citoyens. Cette approche collaborative est indispensable pour garantir l'acceptabilité, l'intégration harmonieuse et l'efficacité des projets sur l'ensemble du territoire.

- **Développer un mix énergétique territorial diversifié en complément du photovoltaïque, tout en mobilisant les ressources complémentaires de la géothermie et de la thalassothermie, notamment pour alimenter des réseaux de chaleur et de froid sur le littoral.**
- **Appuyer la production de biométhane sur des projets territoriaux existants pour renforcer la résilience énergétique et valoriser les déchets dans une logique d'économie circulaire.**

Le projet de valorisation des boues de la station d'épuration du Reyran, porté par l'agglomération, illustre une approche innovante combinant traitement des eaux usées, production de biométhane et injection dans le réseau. Ce type d'initiative contribue à diversifier le mix énergétique tout en articulant gestion des déchets, agriculture locale et qualité de vie.

L'enjeu est de soutenir ce type de projet structurant, fondé sur une stratégie d'approvisionnement et de traitement cohérente avec les réalités locales, dans un esprit de circularité et de sobriété.

3.4.3 Exploiter et reconvertir durablement les ressources locales

Constats

Le territoire dispose encore de quelques sites d'exploitation de carrières, essentiels pour l'approvisionnement en matériaux des chantiers de construction et de rénovation. Toutefois, l'impact paysager et environnemental de ces activités appelle une gestion encadrée, transparente, et une anticipation de leur devenir.

La reconversion des carrières en fin d'exploitation représente une opportunité pour créer des espaces multifonctionnels : valorisation écologique, accueil d'activités de loisir, développement d'installations ENR (ex : photovoltaïque ou méthanisation), ou aménagement d'espaces publics.

Orientations stratégiques

- **Assurer une gestion responsable des carrières et planifier la reconversion en biodiversité, loisirs ou énergies renouvelables.**

L'exploitation des ressources locales doit s'inscrire dans une logique de sobriété, de limitation des impacts et de compensation environnementale. Les autorisations d'exploitation doivent intégrer des prescriptions paysagères et techniques exigeantes, compatibles avec les objectifs de préservation du cadre de vie.

Des sites devant fermer, la reconversion anticipée des carrières permet de transformer ces sites en opportunités territoriales : zones de biodiversité restaurée, bases de loisirs, plateformes d'énergies renouvelables ou d'économie circulaire. Chaque projet de reconversion doit être conçu dans une logique de cohérence territoriale et de réponse aux besoins locaux.

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le



ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Version pour arrêt

29 décembre 2025

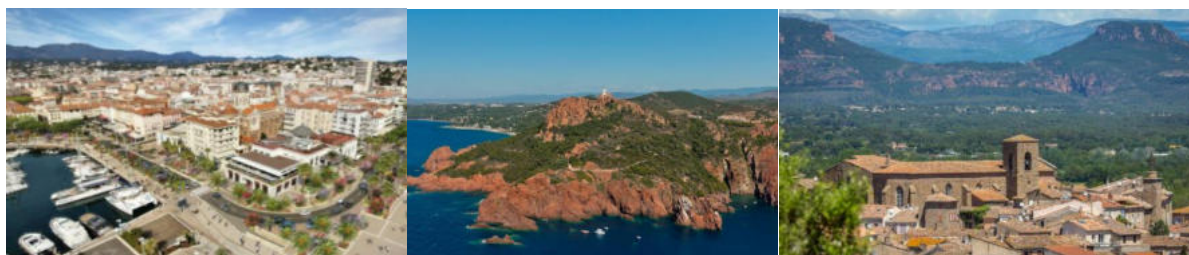


Table des matières

RAPPELS.....	8
Les objectifs règlementaires du DOO	8
Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire	8
Le contenu du DOO	9
PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES	10
A.1. Soutenir les filières créatrices d'emplois et de valeurs	10
A 1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines	11
A.1.2 Développer l'emploi au sein des espaces économiques.....	12
A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique	14
A.3 Conforter les activités commerciales	16
A.3.1 Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent	19
A.3.2 Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité.....	21
A.3.3 Encadrer l'implantation des grandes surfaces (+300m ²) et limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes	23
A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles	26
A.3.5 Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques pour faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale.....	27
A.3.6 Adopter des réglementations en matière des implantations de logistique commerciale en faveur d'une logistique endogène, répondant à des besoins locaux	28
A.4. Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire	30
PARTIE B : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION	32
B.1. Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales.....	32
B.2. Garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité	33
B.3. Articuler urbanisation et mobilités pour un territoire plus sobre et accessible.....	36
B.4. Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération	38
B.5. Proposer une offre de mobilité diversifiée et cohérente à l'échelle intercommunale...	41
B.6. Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité	41
B.7. Adapter les mobilités aux spécificités littorales et saisonnières.....	42
B.8. Déployer des équipements et services publics adaptés aux besoins et aux transitions	46
PARTIE C : TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	48
C.1. Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature	48

C.1.1. Intégrer les sous-trames écologiques.....	50
C.1.2. Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité principaux et les différentes sous-trames	51
C.1.3. Identifier, décliner, et préserver les espaces de perméabilités écologiques.....	52
C.1.4. Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires	54
C.1.5. Identifier la trame noire	54
C.1.6. Préserver les corridors écologiques	55
C.1.7. La trame verte et bleue (TVB) du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération	57
C.2. Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression urbaine	59
C.3. Valoriser les paysages comme armature du développement territorial	60
C.4. Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement	63
C.5. Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales	65
C.6. Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux ...	66
C.7. Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire	69
C.8. Valoriser et préserver les ressources minérales locales	70
C.9. Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental	71
C.10. Placer le territoire sur la trajectoire du « zéro artificialisation nette ».....	73
PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES	75
D.1. Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme	75
Les agglomérations des communes littorales	75
Les villages	79
Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	80
D.2. Protéger et préserver les espaces sensibles	83
D.2.1. Encadrer l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage	83
D.2.2. Préserver la bande littorale des 100 mètres	91
D.2.3. Préserver les fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation	91
D.2.4. Préserver et valoriser les espaces remarquables.....	91
D.2.5. Identifier les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux.....	92
D.3. Préserver les milieux littoraux et marins remarquables.....	93
D.4. Organiser les vocations du littoral et de la mer	94
D.5. Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral.....	99
PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	100
E.1. Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)	101
E.2. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL	102

E.3. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce.....	103
E.4. L'armature commerciale projetée à l'échelle du territoire	105
E.4.1. Cartographie de l'armature commerciale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	105
E.5. Fiches pôles des centralités commerciales.....	106
E.5.1. Centralité commerciale majeure de Saint-Raphaël centre-ville.....	106
E.5.2. Centralité commerciale majeure de Fréjus centre-ville	107
E.5.3. Centralité commerciale principale de Fréjus Port et Plages.....	108
E.5.4. Centralité commerciale principale de Fréjus Saint-Aygulf.....	109
E.5.5. Centralité commerciale principale du centre-ville de Roquebrune-sur-Argens...	110
E.5.6. Centralité commerciale principale de centre-ville de Puget sur Argens	111
E.5.7. Centralité commerciale de proximité du centre-ville de Les Adrets-de-l'Estérel.	112
E.5.8. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Agay	113
E.5.9. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Dramont	114
E.5.10. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Boulouris	115
E.5.11. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Diane.....	116
E.5.12. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Valescure	117
E.5.13. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Santa-Lucia	118
E.5.14. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Tour de Mare.....	119
E.5.15. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Caïs	120
E.5.16. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – Les Issambres.....	121
E.5.17. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – La Bouverie	122
E.6. Fiches pôles des secteurs d'implantations périphériques	123
E.6.1. SIP majeure de la RDN7 à Puget sur Argens/ Fréjus	123
E.6.2. SIP intermédiaire à conforter – Les Garillans à Roquebrune-sur-Argens	124
E.6.3. SIP intermédiaire à maintenir – Le Capitou à Fréjus	125
E.6.4. SIP intermédiaire à maintenir – Aspé à Saint-Raphaël	126
Liste des prescriptions et recommandations.....	127



Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a été élaboré dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, **prescrite par la délibération n°85 du Conseil communautaire en date du 16 juin 2023.**

Cette délibération a tiré le bilan d'application du SCoT approuvé le 11 décembre 2017 et a fixé les objectifs de la révision, notamment la prise en compte du changement climatique, la sobriété foncière et énergétique, ainsi que l'adaptation du scénario de croissance démographique aux capacités et ressources du territoire.

RAPPELS

Les objectifs règlementaires du DOO

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) formalise les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et d'aménagement du territoire, et s'inscrit notamment dans le cadre :

- De la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2) ;
- De la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne relatives notamment à l'environnement ;
- De la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) ;
- De l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale ;
- De la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience » et de leurs décrets d'application.

Le DOO doit exposer notamment la façon dont s'organise le territoire. Il doit s'inscrire dans le respect des orientations du PAS, ce qui renforce le lien entre celui-ci et le DOO.

Dans le détail, les articles L141-4 à L141-14 du Code de l'urbanisme viennent définir le contenu du DOO. Ils parcourent l'essentiel des domaines d'intervention du document.

Le DOO, un document pour la mise en œuvre du projet de territoire

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du SCoT. Il en constitue l'aboutissement et traduit de manière opérationnelle les objectifs du PAS. Pour cela, il assure la cohérence des politiques publiques (compatibilité ou prise en compte) :

- Vers le « haut » avec les normes supérieures visées par le code de l'urbanisme (cf. art. L. 131-1 et L. 131-2 du CU) : SRADDET, SDAGE, SAGE...
- Vers le « bas » : documents d'urbanisme locaux (Plans Locaux d'Urbanisme) et autres documents de planification sectoriels (Programmes Locaux de l'Habitat, Plans des Mobilités, etc.) et certaines opérations (cf. art. L. 142-1 du CU).
- Dans ce cadre, le DOO en application des dispositions de l'article L. 141-4 du Code de l'urbanisme Définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux.
- Il assure la complémentarité entre :
 - **Les activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques,**
 - **L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification,**
 - **La transition écologique et énergétique, de valorisation des paysages, avec des objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- Pour cela, le DOO définit les conditions nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse et collective, qu'il justifie et sécurise par de nouvelles ambitions en matière de moyens et d'outils pour sa mise en œuvre.

Le contenu du DOO

Le DOO est composé d'orientations et d'objectifs déclinés en prescriptions et recommandations. L'ensemble de ces dispositions sont juridiquement opposables, dans les conditions prévues par l'article L. 142-1 du Code de l'urbanisme. Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, notamment aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur dans la hiérarchie des normes juridiques : plan local d'urbanisme (PLU), carte communale, plan local d'habitat (PLH), plan de mobilité.

- Les prescriptions du DOO sont mises en forme de la façon suivante :

Px – Sujet de la prescription

Enoncé de la prescription

- Les recommandations correspondent à des indications complémentaires qui ne présentent pas de caractère obligatoire, mais qui sont proposées à titre de complément des prescriptions, notamment pour faciliter leur application. Elles sont mises en forme de cette façon :

Rx – Sujet de la recommandation

Enoncé de la recommandation

PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES

Estérel Côte d'Azur Agglomération engage une stratégie économique ambitieuse et cohérente, fondée sur un équilibre entre croissance démographique, création d'emplois et sobriété foncière. Le cap reste fixé : créer un emploi pour trois nouveaux habitants, en consolidant la vocation économique du territoire sans céder à l'étalement.

Un tiers des emplois est planifié dans les zones d'activités économiques, adaptées aux fonctions à forte emprise. Cette ambition passe par l'extension mesurée et justifiée de ZAE stratégique : Grand Capitou (Safari, Bonfin, Zoo), compte tenu du très faible taux de vacance actuel et les types de filières accueillent. Au regard des dynamiques passées de mutation des zones industrielles et artisanales vers du commerce, l'agglomération entend encadrer strictement l'utilisation et la destination de ses futures zones d'activités pour en assurer la pérennité sur le long terme.

Les deux tiers restants se développeront au cœur du tissu urbain existant, dans les centralités urbaines et espaces économiques communaux, pour renforcer la proximité entre emploi, habitat et services. Cette double stratégie permet à la fois de préserver l'économie résidentielle de proximité et de soutenir des filières nouvelles plus innovantes.

L'agriculture est reconnue en tant qu'activité de production économique locale et stratégique. Le SCOT protège le foncier agricole et soutient la diversification des filières. Les circuits courts, la transformation de proximité et l'agrotourisme sont encouragés, renforçant le lien entre producteurs et consommateurs et faisant de l'alimentation locale un levier de cohésion et de résilience.

Le commerce est pensé dans une logique de maillage équilibré et maîtrisé. Les centralités urbaines sont confortées comme lieux prioritaires pour le développement du commerce de proximité, condition essentielle de la vitalité des cœurs de ville et villages. Les secteurs d'implantation périphériques accueillent sous conditions les commerces d'importance, en complémentarité, et dans le cadre d'une régénération qualitative des entrées de ville et des entrées de territoire.

Les nouvelles implantations sont strictement encadrées : priorité au recyclage des friches commerciales, limitation des surfaces de vente, insertion urbaine et paysagère exemplaire, intégration de mobilités douces et d'équipements mutualisés.

A.1. Soutenir les filières créatrices d'emplois et de valeurs

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération affirme sa volonté de développer une économie locale résiliente, sobre en foncier et créatrice de valeur ajoutée. Le SCoT oriente son action vers la consolidation des secteurs traditionnels (artisanat, tourisme), tout en accompagnant les filières innovantes et d'avenir : industrie 4.0, santé, économie circulaire, gestion des ressources, circuits courts, recherche (défense).

L'objectif est de soutenir un développement équilibré en créant un emploi pour 3 habitants supplémentaires.

Pour répondre aux objectifs de sobriété foncière, de mixité fonctionnelle et de proximité, le développement économique s'organise autour de trois grands types d'espaces économiques :

- **Les Zone d'Activités Economique (ZAE), de compétence intercommunale dans lesquelles 1/3 des nouveaux emplois sont planifiés**
- **Les espaces économiques communaux, ainsi que les centralités urbaines, les tissus urbains diffus de la diamétrale de centralité, au plus près des bassins de vie dans lesquels les 2/3 d'emplois restants sont planifiés.**

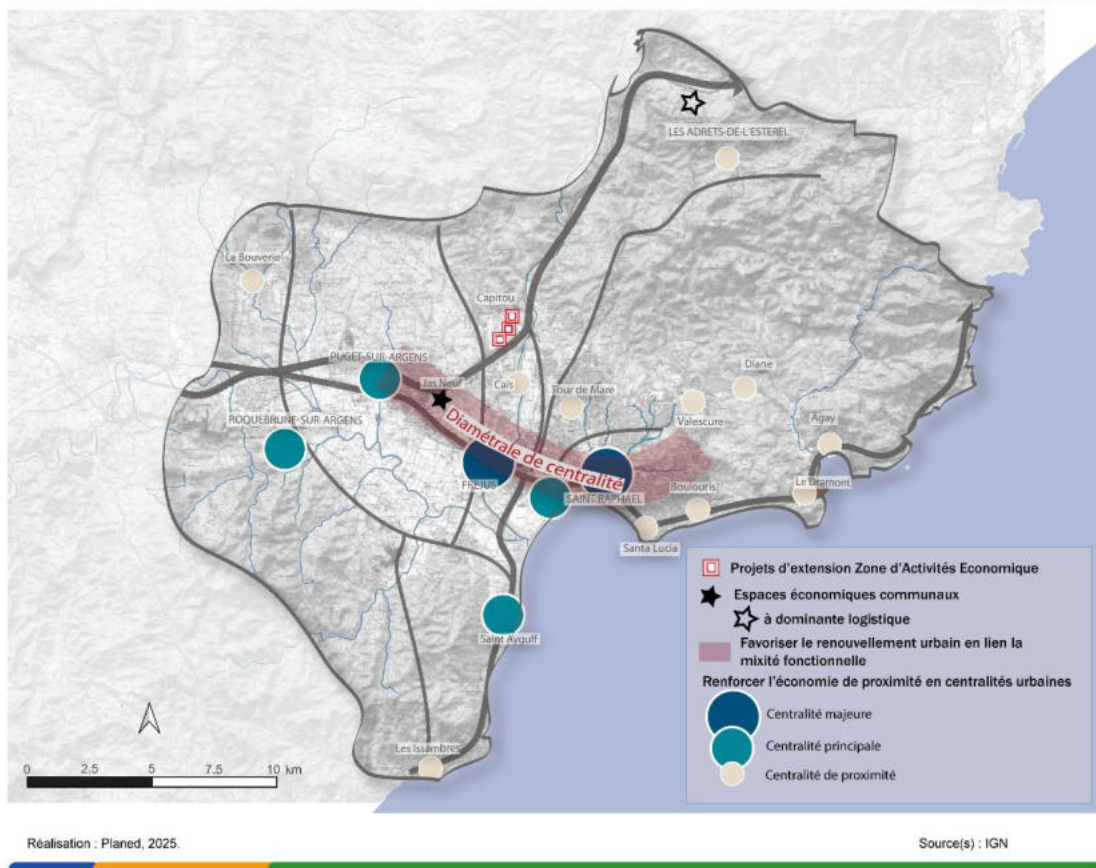
Objectifs stratégiques

- Favoriser une économie de proximité, ancrée dans les ressources locales ;
- Adapter et requalifier les zones d'activités économiques existantes ;
- Encourager l'émergence d'activités nouvelles et d'espaces dédiés à l'innovation ;
- Promouvoir un équilibre territorial entre emploi, habitat et services.
- Dans les futures zones d'activités, interdire la mutation des espaces en commerces.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

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

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



A 1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines

Les centralités urbaines doivent rester des pôles dynamiques d'activités économiques compatibles avec les usages résidentiels. Elles jouent un rôle clé dans la revitalisation des cœurs de ville, la limitation de l'étalement urbain et la consolidation d'une économie de proximité.

Objectifs stratégiques

- Permettre le développement économique en appui aux centralités et à la mixité fonctionnelle ;
- Conforter la diversité des fonctions économiques dans les centralités urbaines (artisanat, services de proximité, entrepreneuriat local) ;
- Prévenir la dévitalisation des centralités et soutenir l'équilibre entre emploi, habitat et services ;

- Favoriser l'émergence de dispositifs immobiliers adaptés à l'économie de proximité et à l'innovation.

P1 - Permettre le développement d'une économie de proximité en soutien aux centralités urbaines et à la mixité fonctionnelle

L'implantation des activités économiques :

- est prioritairement recherchée dans les tissus urbains existants ou dans des secteurs en renouvellement, lorsque ces activités sont compatibles avec la fonction résidentielle (faibles nuisances, accessibilité, cohabitation fonctionnelle) ;
- préserve et consolide la diversité fonctionnelle des centralités urbaines, notamment en soutenant l'artisanat local, et les services de proximité ;
- participe à la dynamique des centres, en prévenant leur dévitalisation et en assurant un équilibre entre emploi, habitat et services ;
- réserve les zones d'activités économiques aux fonctions dont l'implantation dans le tissu urbain est inadaptée (petite logistique, emprise importante, nuisances incompatibles avec l'habitat). Les activités compatibles avec le tissu urbain résidentiel ne doivent pas être localisées dans les zones d'activités économiques afin de préserver celles-ci pour des fonctions spécifiques.

Les documents d'urbanisme :

- intègrent des dispositifs immobiliers adaptés à l'accueil de petites structures économiques (ateliers-relais, locaux en pied d'immeuble, pépinières...) ;
- favorisent la réhabilitation de bâti existant pour les fonctions économiques dans une logique de sobriété foncière ;

A.1.2 Développer l'emploi au sein des espaces économiques

L'ensemble des espaces économiques évolue vers des espaces d'accueil sobres, densifiés, durables et stratégiquement localisés. Ils constituent un levier d'aménagement économique à l'échelle intercommunale, complémentaire aux fonctions économiques urbaines, et doivent répondre à une logique d'efficience foncière et d'insertion territoriale maîtrisée.

Objectifs stratégiques

- **Optimiser et requalifier les zones d'activités existantes**
 - Localiser les extensions économiques sur des sites stratégiques, dans la limite d'environ 56 hectares de foncier mobilisables à l'échelle du SCOT dont : 20 sont planifiés pour les espaces économique communaux ;
 - 6 ha sont planifiés pour les ZAE
- Réserver les ZAE, ou espaces économiques communaux¹ aux fonctions à forte emprise ou incompatibles avec l'habitat (logistique, production, activités générant flux ou nuisances) ;
- Assurer une desserte multimodale et une qualité d'insertion environnementale et paysagère des espaces économiques.

¹ Espace économique ne relevant des ZAE gérées par la communauté d'agglomération

P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaire

Toute création, ou extension de zones d'activités économiques ou d'espaces économiques communaux, est justifiée par une analyse multicritère, 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.

Le cas échéant, les documents d'urbanisme locaux :

- Localisent préférentiellement les extensions sur les sites stratégiques situés à proximité des entrées autoroutières : Grand Capitou (Safari, Bonfin, Zoo), Jas Neuf, Les Adrets-de-l'Estérel ;
- Visent une densité cible de 80 emplois par hectare, en mobilisant des leviers d'intensification foncière (compacité, urbanisation en profondeur, construction en hauteur si nécessaire) ;
- Limitent les fonctions commerciales aux seuls besoins liés au fonctionnement interne des zones (restauration, services de mobilité ou équipements mutualisés entre entreprise), et uniquement lorsque ces besoins ne peuvent être satisfaits à proximité.

Les documents d'urbanisme locaux interdisent l'implantation de commerces en zones d'activités économiques, à l'exception de ceux strictement nécessaires au fonctionnement des zones (restauration, services du quotidien pour les salariés).

P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques

Pour réduire les déplacements en voiture individuelle, les documents d'urbanisme locaux doivent garantir les emprises nécessaires à une accessibilité multimodale des espaces économiques et des zones d'activités en lien avec le Plan de Mobilité

Il s'agit de :

- Favoriser leur accessibilité par des modes doux et les transports collectifs avec les centralités avoisinantes, en veillant à la continuité, la sécurité et la qualité des aménagements dédiés ainsi que l'optimisation générale des flux de marchandises, des salariés, des fournisseurs et de la clientèle ;
- Encourager les parkings relais et les aires de covoiturage ;
- Réduire l'emprise au sol des stationnements : mutualisation, en ouvrages, intégration au bâti.

P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques

Les projets d'espaces économiques répondent aux exigences suivantes :

- L'intégration des zones d'activités économiques dans leur environnement urbain, paysager ;
- Favoriser le déploiement d'énergies renouvelables, en optimisant l'usage du foncier et des infrastructures, et en implantant en priorité le photovoltaïque sur les toitures des bâtiments ou les parkings via des ombrières solaires ;

- Limiter l'impact sur le ruissellement par une gestion à la source : approche amont/aval, traitement au niveau de la zone, réduction de l'imperméabilisation ;
- Intégrer des dispositifs adaptés de collecte et de valorisation des déchets, en cohérence avec les types d'activités présentes.
- Assurer l'intégration du site avec les enjeux des continuités écologiques et espaces naturels identifiés dans le projet de trame verte et bleue.

Encadrement spécifique des espaces économiques à dominante logistique :

Dans les secteurs économiques à dominante logistique, les projets doivent prévoir :

- Une exigence renforcée en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère, avec un traitement particulier des toitures, façades et clôtures, afin d'éviter tout effet de masse et de préserver les horizons et paysages emblématiques, en particulier ceux du grand site de l'Estérel.
- La réalisation préalable d'études hydrogéologiques afin de garantir dans le temps la préservation de la ressource en eau, de vérifier la compatibilité des projets avec les conditions d'infiltration et de protéger les nappes souterraines. Les autorisations d'aménager devront être conditionnées à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales et de protection de la ressource, aire de captage.
- Démontrer la perméabilité écologique de l'ensemble de l'espace logistique pour l'ensemble des espèces concernées par le site, et assurer la protection des espèces et milieux naturels remarquables présents.

A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique

L'agriculture est reconnue comme un pilier structurant de l'économie locale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Elle contribue à la souveraineté alimentaire, au maintien d'une diversité d'emplois non délocalisables, à la qualité des paysages et à la gestion durable des ressources. Dans un contexte de pression foncière et de mutation des usages, il est nécessaire de pérenniser les exploitations, de soutenir les circuits courts, et de valoriser les fonctions économiques, sociales, écologiques et paysagères de l'agriculture.

Objectifs stratégiques

- **Protéger durablement le foncier agricole ;**
- **Promouvoir l'alimentation locale et la transformation de proximité ;**
- **Valoriser les filières agro-sylvo-pastorales.**

P5 - Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé

Les documents d'urbanisme locaux doivent contribuer à la protection des espaces agricoles productifs, à leur valorisation économique, ainsi qu'à la limitation de leur fragmentation.

Ils devront notamment :

- Mettre en place une stratégie de protection des terres agricoles irriguées et mécanisables, dans le zonage réglementaire des PLU ;
- Identifier les secteurs à fort potentiel à pérenniser et à consolider dans la durée ;
- Prévoir, dans les documents d'urbanisme, les conditions de mise en valeur agricole des fonciers non exploités, via des dispositifs contractuels ou des affectations de zones appropriées.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à assurer la protection et la pérennité des espaces agricoles stratégiques, notamment en cohérence avec les dispositifs fonciers et réglementaires existants (ZAP, PAEN, servitudes, dispositifs de portage foncier, etc.).

R1 - Promouvoir une alimentation locale et renforcer la valeur sociale de l'agriculture

L'agriculture joue un rôle clé dans la qualité de vie locale : emploi, alimentation saine, lien social, animation du territoire.

Il est recommandé de :

- Permettre l'implantation d'équipements liés à la vente directe, à la transformation locale, à la logistique de proximité ;
- Valoriser les produits du territoire comme patrimoine culturel et gastronomique ;
- Encourager la labellisation des productions locales et leur visibilité dans l'espace public (marchés, signalétique, restauration collective) ;
- Créer du lien entre le monde agricole et la population (points de vente, circuits courts, fermes ouvertes, sites mutualisés de vente, agritourisme).

P6 - Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité

Le soutien aux activités de transformation, de conditionnement et de logistique agricole est un levier de relocalisation de la valeur ajoutée.

Il s'agit, pour les documents d'urbanisme locaux :

- D'identifier des secteurs adaptés à ces équipements dans les zones agricoles ou naturelles compatibles en privilégiant leur mutualisation entre exploitations lorsque cela est possible ;
- De permettre leur développement en cohérence avec l'activité agricole environnante et la capacité des voiries d'accès.

La création d'unités de transformation artisanales à proximité des exploitations est encouragée. Des points de vente en circuits courts peuvent être intégrés au sein des unités commerciales, dans le respect des équilibres locaux.

L'agritourisme est soutenu sous toutes ses formes, dès lors que l'agriculture reste l'activité principale et que le risque naturel est maîtrisé.

R2-Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme

Les espaces agroforestiers et pastoraux représentent une ressource économique, écologique et culturelle. A ce titre, il s'agit de :

- D'intégrer les enjeux liés à ces filières dans les diagnostics et les règlements des PLU (identification des exploitations, réduction des EBC si nécessaire, équipements liés à l'exploitation) ;
- D'identifier et de protéger les espaces boisés participant à la gestion durable de la ressource forestière, permettant de soutenir la valorisation des filières locales associées (bois d'œuvre, chêne-liège, mycosylviculture, cultures à parfum), en cohérence avec les démarches économiques et environnementales portées à l'échelle du territoire
- De prévoir, en lien avec le Département du Var et le SMGSE, une amélioration de la desserte des massifs forestiers (DFCI, PIDAF) ;
- D'identifier, préserver et valoriser les espaces et paysages agricoles, sylvicoles et pastoraux qui participent à l'identité territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, afin d'en renforcer la visibilité et la reconnaissance auprès des habitants et des visiteurs.

A.3 Conforter les activités commerciales

Les éléments préalables du volet commerce et logistique commerciale

Le volet commercial du DOO et le DAACL s'appliquent aux commerces de détail, aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés). Il s'applique également aux activités de logistique commerciale (plate-forme dédiée à l'organisation des flux de marchandises générées par de la vente à distance).

Ne sont pas considérées comme **activité de logistique commerciale** : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des commerces physiques, aux activités de production industrielle ou encore les activités de transport de marchandises.

Le tableau ci-dessous récapitule les activités encadrées par le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération en matière de commerce :

Activités encadrées	Activités non encadrées
1 - Commerces de détail : <ul style="list-style-type: none"> • alimentaires (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole, 	<ul style="list-style-type: none"> • Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente² n'excède pas 30% de la surface de plancher³), artisans de production et du bâtiment • La restauration, • L'hôtellerie,

² **La surface de vente** correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

³ **La surface de plancher** correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir de la surface nue intérieure.

<ul style="list-style-type: none"> • de culture-loisirs (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...), • d'équipement de la maison (mobilier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...) • d'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...) • les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...), <p>2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants.</p> <p>3 – la logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'industrie • Les activités de bureau • Les services aux entreprises • Les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), • Le commerce de gros, • Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire). • Les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)
--	---

Le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) vient préciser les orientations et objectifs inscrits dans cette partie du document d'orientations et d'objectifs. Il comporte également un volet « logistique commerciale »

Les activités non encadrées par le volet commerce du SCoT relèvent des autres formes d'activités économiques présentes sur le territoire et sont donc concernées par le volet économique du SCoT.

Les éléments de définition

Commerce de proximité

Les commerces de proximité au sens du présent SCoT correspondent aux équipements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente.

Commerces d'importance

Les commerces d'importance au sens du présent SCoT (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit d'unités commerciales et d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher).

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire, les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale au-delà des seules limites communales. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après. Ces commerces d'importance s'implantent dans les localisations préférentielles définies.

Localisation préférentielle

Les localisations préférentielles (secteurs d'implantations périphériques ou centralités) constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations et extensions de commerces sont rendues possibles par le présent SCoT.

Centralité

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs

(administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers. Ainsi, une commune peut avoir plusieurs centralités.

Les centralités peuvent également faire l'objet de localisations préférentielles. Dans le cadre du présent SCoT, les localisations préférentielles de centralités correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des polarités majeures, secondaires, ou en renouvellement urbain.

Secteur d'implantation périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique sont des pôles qui correspondent à un regroupement de commerces situés en périphérie d'une commune ou d'un pôle urbain, souvent desservis par de grands axes routiers (rocales, route départementales ou nationales...).

Ces zones accueillent préférentiellement des commerces présentant une surface supérieure à 300 m², dont l'insertion au sein du tissu urbain de centre-ville / centre-bourg est peu réalisable et/ou désirée.

Les zones commerciales de périphéries accueillent préférentiellement des commerces répondant à des achats métropolitains, exceptionnels, occasionnels lourds et réguliers ; suivant la hiérarchie affectée au pôle (métropolitain, majeur, secondaire, relais).

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) peuvent également faire l'objet de localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Dans le cadre du présent SCoT, les SIP correspondent à des zones commerciales existantes situées hors centralité sur les polarités majeures et de bassin.

Équipement logistique d'importance et de proximité

Les entrepôts logistiques de plus de 5000m² dédiés au stockage, à la préparation et à l'organisation d'expédition de biens achetés à distance par le consommateur, sont considérés comme des équipements logistiques d'importance, impactant le fonctionnement routier et les mobilités autour de ces sites. Leur rayon d'action est souvent supérieur au seul EPCI.

Les entrepôts logistiques de proximité sont destinés à optimiser les flux de livraison à l'échelle du territoire, qui assurent les derniers kilomètres de livraison.

A.3.1 Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent

Il s'agit de développer une répartition équilibrée des commerces, en valorisant les pôles existants et en favorisant des implantations stratégiques qui répondent aux attentes des habitants. Cette approche permet de renforcer l'attractivité des centres-villes tout en maîtrisant l'expansion des zones périphériques afin d'éviter un développement dispersé et peu lisible. Il s'agit aussi d'assurer une complémentarité entre les commerces de proximité et les grandes enseignes, créant ainsi une synergie bénéfique pour l'ensemble du tissu économique local.

- Proposer 3 niveaux de polarisation des centralités afin de s'adapter au mieux aux caractéristiques du maillage territorial. Le maillage territorial qui vise à structurer le projet du SCoT affirme la place de chaque commune et leur interdépendance : centralité majeure, principale, locale, d'ultra-proximité.

1-Les centralités majeures, le centre-ville de Saint-Raphaël et celui de Fréjus, deux communes structurantes proposant à terme une offre commerciale diversifiée répondant à tout type de fréquence d'achats.

2-Les centralités principales, telles que Puget sur Argens centre-ville, Fréjus – Saint-Aygulf, Fréjus Plage et Port et Roquebrune-sur-Argens centre-ville, sont des polarités qui visent à proposer une offre commerciale répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires voire occasionnels.

3-Les centralités de proximité, comme le centre-ville des Adrets-de-l'Estérel, les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia et Valescure), les polarités de quartiers de Fréjus (Tour de Mare, Caïs), les polarités de quartiers de Roquebrune-sur-Argens (La Bouverie, Les Issambres), visent à proposer une offre répondant à des besoins quotidiens, orientée vers les besoins de dépannage, immédiats et essentiels du quotidien). Ces dernières répondront à des demandes urgentes ou ponctuelles (commerces de première nécessité, services de proximité, etc.) sans nécessairement offrir une gamme complète ou spécialisée de produits.

- Proposer 2 niveaux de hiérarchisation pour les secteurs d'implantation périphériques (SIP) afin de réglementer les implantations commerciales dans ces différentes zones commerciales.
 - **Le SIP majeur**, (Puget sur Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur La Palud)), qui vise à proposer une offre développée et diversifiée sur les achats occasionnels et exceptionnels.
 - **Les SIP intermédiaires** (SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens, SIP Le Capitou – Fréjus, SIP Aspé à Saint-Raphaël) visent à préconiser une offre répondant à une fréquence d'achats occasionnels.

L'armature commerciale projetée à l'échelle du territoire



Source : AID OBSERVATOIRE, 2025

Intitulé du SIP	Pôles / Secteurs d'implantations périphériques
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget sur Argens centre-ville
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Caïs) La polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres

SIP majeur	Puget sur Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens
	SIP Le Capitou – Fréjus
	SIP Aspé – Saint-Raphaël

A.3.2 Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité

Préserver l'offre commerciale de proximité est essentiel pour promouvoir l'économie locale, renforcer le lien social, réduire l'impact environnemental mais aussi valoriser le patrimoine culturel. C'est un moyen important de maintenir la vitalité et l'identité des 5 communes qui composent Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Dans le respect de l'objectif de maillage du commerce de proximité au cœur des centralités, le DOO donne des objectifs relatifs aux localisations préférentielles pour le commerce de moins de 300 m² de surface de vente. Ainsi, toutes les centralités, y compris celles qui ne sont pas identifiées sur la carte de l'offre commerciale (carte page précédente), peuvent accueillir des commerces de détail de proximité (inférieur à 300 m² de surface de vente) (environ 400 m² de surface de plancher). Ainsi, toutes les centralités, y compris celles qui ne sont pas identifiées sur la carte de l'offre commerciale (carte page précédente), peuvent accueillir des commerces de détail de proximité (inférieur à 300 m² de surface de vente).

Le seuil de 300m² a été défini en cohérence avec les seuils d'autorisation d'exploitation commerciale des grandes surfaces pouvant être analysées en CDAC, conformément à l'article L752-4 du Code du Commerce.

Pourtant, le territoire du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par un nombre important de zones commerciales majeures qui jouent un rôle structurant en termes d'aménagement du territoire et générant des flux très importants (Zone commerciale de la RDN7, Fréjus-Le Capitou...), parfois au détriment de l'attractivité des centralités. D'autant plus que certains cœurs de villes présentent actuellement de nombreuses fragilités (des taux de vacance commerciale et de services non-marchands élevés).

P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées

Dans les centralités des villes identifiées comme localisations préférentielles, les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

En centralité, lieu privilégié du développement commercial, les documents d'urbanisme locaux assurent les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales évitant ainsi les changements de destination et d'usages :

Au travers des règles d'urbanisme telles que :

- La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme) favorisant la concentration des commerces et la continuité du linéaire commercial
- L'absence de recul par rapport aux voies sur les axes marchands, absence de règles trop contraignantes en matière de stationnement pour les locaux commerciaux...

Au travers de mesures favorisant :

- La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands ;
- Le stationnement à proximité des activités : création ou requalification de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, ...
- La diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux et leurs sécurisations ;
- Le traitement qualitatif de l'espace urbain : mobiliers urbain, végétalisation, revêtement de sol, cheminements doux, requalification de parkings...

P8 - Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux

Dans ces localisations préférentielles, il est recommandé de mettre en place des règles incitatives pour le développement des commerces dans les centralités. Ces dispositions peuvent permettre, en lien avec le R.151-37 du Code de l'urbanisme, d'identifier et de délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Des règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif peuvent, le cas échéant, être définies.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas encourager les nouvelles implantations commerciales de proximité au sein :

- Des secteurs hors centralités identifiées situés en bord de route, à l'écart des enveloppes urbaines et villageoises, liés à des logiques de captage des flux routiers (giratoires, axes importants...),
- Des secteurs d'implantation périphériques identifiés par le DOO (sauf pour le secteur de la Palud en cohérence avec les orientations du DAACL),
- Des zones d'activités économiques (non commerciales et non identifiées par le DOO).

R3 - Valoriser l'identité commerciale des centralités

De manière générale, il est recommandé aux communes de valoriser leur « Identité » commerciale, notamment les zones ayant une fonction structurante : micro-polarité économique et commerciale à l'échelle d'un village, un ensemble commercial à fort rayonnement, etc.

Il est recommandé aux communes d'élaborer leur règlement local de publicité de façon à définir au préalable des modalités d'affichage qui ne dénaturent pas le patrimoine bâti ou naturel.

Ce règlement intégrera les règles s'appliquant notamment aux enseignes lumineuses. Il est recommandé aux communes de se coordonner pour proposer des règlements de publicité cohérents à l'échelle de l'intercommunalité.

Par ailleurs, afin de renforcer l'attractivité des centralités urbaines et villageoises identifiées par le DOO ou par les documents d'urbanisme locaux, il convient de veiller dans ces localisations :

À la qualité et à la morphologie des façades commerciales : une vigilance particulière doit être apportée en matière d'enseignes, de revêtements, de devantures, et peut impliquer la mise en œuvre de dispositifs incitatifs ou réglementaires (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation, règlements de PLU ou de ZAC...). Les documents d'urbanisme locaux pourront à cet effet utiliser les possibilités qui leur sont offertes pour réglementer :

- La qualité architecturale du bâti : plus-values apportées par le traitement des façades,
- La consommation d'espace en particulier en mutualisant le nombre de places de stationnement, leur implantation en sous-sol ou sous ombrières,
- L'intégration des formes urbaines dans le tissu existant.

Au traitement qualitatif de l'espace urbain : partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, deux roues, transports collectifs urbains), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public, signalétique etc.

A.3.3 Encadrer l'implantation des grandes surfaces (+300m²) et limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes

Le DOO du SCoT définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » (plus de 300m² de surface de vente/ environ 400 m² de surface de plancher) dans une logique de complémentarité entre centralités commerciales et secteurs d'implantations périphériques et afin de permettre l'implantation de commerce nécessitant des surfaces importantes non compatibles avec une implantation en centre-ville. Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces « d'importance » visent à permettre à chaque polarité d'exercer pleinement sa fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux. Ces orientations s'inscrivent également dans un objectif de revitalisation des centres-villes en réservant les localisations de périphérie à une offre peu compatible avec une insertion en tissu urbain dense.

Différents niveaux se distinguent au sein de l'armature commerciale du territoire et ce sur plusieurs pôles. En effet, on dénombre sur le territoire un pôle de rayonnement extraterritorial (zone commerciale de la RDN7 Puget sur Argens/Fréjus) et plusieurs pôles de rayonnement d'agglomération, tels que la zone commerciale du Capitou à Fréjus, la zone commerciale de Roquebrune-sur-Argens, représentent plus d'un tiers des surfaces de vente de Grande et Moyenne Surfaces (GMS) du territoire.

P9- Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain (+ de 300 m² de surface de vente/environ 400 m² de surface de plancher))

Les localisations préférentielles périphériques (pôle majeur, intermédiaire) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 300 m² et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente (environ 400 m² de surface de plancher).

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds, légers ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité.

P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées

Dans le cadre de l'organisation future du commerce, et afin de garantir une activité commerciale dynamique et attrayante dans les centres urbains, chaque espace commercial est en mesure d'accueillir des enseignes répondant à divers besoins. Les établissements

situés dans les centres-villes et en périphérie respectent les rythmes d'achat établis, tels que définis dans les tableaux ci-dessous (classification et répartition).

Pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du PAS selon l'armature commerciale du territoire et des polarités majeures situées à proximité, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou parties des catégories de besoins.

Centralités :

- Les centres-villes classés en polarité majeure (Saint-Raphaël et Fréjus) accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à toutes les fréquences d'achats.
- Les 4 polarités principales, à savoir les centres-villes de Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens, Saint-Aygulf et Port et Plages à Fréjus accueillent préférentiellement de nouvelles implantations et extensions répondant à des achats réguliers, occasionnels légers et lourds,
- Les centralités de proximité ont vocation à accueillir préférentiellement des activités hebdomadaires et occasionnels lourds.

Secteurs d'implantation périphériques :

- La localisation SIP majeure RDN7 (comprenant La Palud), Roquebrune-sur-Argens et Fréjus accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds, léger et exceptionnels.
- Les localisations SIP intermédiaires (SIP Les Garillans à Roquebrune-sur-Argens, SIP Le Capitou à Fréjus, le SIP Aspé à Saint-Raphaël) accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats occasionnels lourds et légers sous conditions.

P11 - Encadrer le développement des ensembles commerciaux (galeries marchandes)

En cohérence avec l'orientation 2 du présent chapitre, la création de nouveaux ensembles commerciaux (galeries marchandes) n'est pas souhaitée, de même que l'extension de ceux déjà existants, afin de maîtriser l'expansion des surfaces de commerce de taille réduite, au sein des secteurs d'implantation périphérique.

Toutefois, au sein des ensembles commerciaux existants, la division des cellules commerciales pourra être autorisée, sous réserve qu'aucune cellule issue de cette division ne soit inférieure à 200 m².

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Pressé, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab		

Intitulé du SIP	Pôles / Secteurs d'implantations périphériques	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville					
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget-sur-Argens centre-ville					
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Cais) Les polarités de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres					
Autres centralités identifiées dans le PLU						
SIP majeur	Puget-sur-Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)	SIP à requalifier	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens	SIP à conforter	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
	SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël	SIP à maintenir	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			

A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles

Il est essentiel d'encadrer les implantations commerciales situées dans les zones diffuses, en dehors des localisations préférentielles, afin de préserver un équilibre territorial et commercial. Une implantation non maîtrisée pourrait entraîner un démembrement de l'offre, une diminution de l'attractivité des pôles structurants.

P12 - Encadrer les implantations des commerces d'importance (>300m² de surface de vente)

En dehors des localisations préférentielles définies par le DAACL, les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » n'ont pas vocation à être autorisées.

Est entendue comme nouvelle implantation :

- La création de nouveaux magasins ou d'ensembles commerciaux via la construction d'un nouveau bâtiment,
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales,
- Les déplacements de magasins avec ou sans extension,
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial d'une localisation préférentielle, impliquant une évolution de la typologie d'activité.

P13 - Encadrer les implantations des commerces de proximité (<300m² de surface de vente/environ 400 m² de surface de plancher)

Le DAACL identifie les principales centralités urbaines dans lesquelles le développement du commerce doit être encouragé.

En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centre de quartier de dimensionnement limité au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est possible. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine énoncée dans le DAACL, de façon à limiter l'étirement des linéaires commerciaux. Ils permettent le développement d'une offre de proximité, rayonnant à l'échelle du quartier et répondant à un besoin avéré.

En dehors de ces secteurs, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations :

- Sur des secteurs hors centralités situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers,
- Dans les zones d'activités ou secteurs de zones d'activités qui ne font pas partie des localisations de périphérie.

P14- Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales

Conformément aux objectifs fixés par l'article L752-6 du code du commerce, le développement du commerce dans ces localisations préférentielles vise à se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et l'accueil de sa clientèle (parkings, etc.)

Le recyclage de friches commerciales, si elles existent, doit être priorisé avant toute création de nouvelle implantation commerciale située en secteur d'implantation périphérique.

A.3.5 Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques pour faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale

Pour assurer une diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux et une harmonisation paysagère avec le tissu urbain et l'environnement, le DOO définit des orientations spécifiques pour les secteurs périphériques et formule des recommandations pour les centralités repérées par le DOO ou les documents d'urbanisme locaux.

R4 - Améliorer la desserte en modes actifs et collectifs des pôles commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente au sein des secteurs d'implantation périphérique s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- Pour les secteurs d'implantation périphérique majeurs, la mise en place d'une desserte (ou de son renforcement) par les transports collectifs réguliers, d'accès routiers et de stationnements adaptés, mutualisés entre plusieurs activités composant un même ensemble commercial ;
- Pour l'ensemble des secteurs d'implantation périphérique, la mise en place de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités. Les collectivités compétentes et porteurs de projet, s'assureront de la continuité de ces liaisons « modes doux », afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec cette disposition.

R5 - Déterminer des conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux

Le SCOT et les documents d'urbanisme locaux poursuivent l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements commerciaux installés dans les secteurs d'implantation périphérique, dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, l'extension des enveloppes foncières dédiées au commerce au sein des secteurs d'implantation périphérique devra s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable ou d'une opération d'aménagement commercial d'ensemble à l'échelle de la localisation, intégrant notamment :

- un parti pris architectural (forme urbaine, choix des matériaux, colorimétrie des façades...) qui intègre davantage l'opération à son environnement
- un renforcement de la place du végétal dans l'opération

- la production d'énergies renouvelables, que ce soit en appui des bâtiments ou sur les espaces artificialisés tels les parcs de stationnement
- des cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands.

R6 - S'inscrire dans une démarche d'implantation respectueuse de l'environnement

Les projets devront veiller à préserver l'environnement et s'inscrire dans une logique d'intégration paysagère. Une attention particulière devra être portée à la préservation de la biodiversité locale, à travers la création d'espaces verts, l'utilisation d'essences végétales adaptées au climat sans caractère exotique envahissant, ainsi que l'aménagement de zones perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une bonne gestion des eaux en conformité avec les règles locales d'urbanisme.

La conception des bâtiments devra répondre aux exigences de performance énergétique et de qualité environnementale, en privilégiant les matériaux durables, les solutions de production d'énergie renouvelable et les équipements à faible consommation. Le projet devra également intégrer des dispositifs de tri et de gestion des déchets sur site, aussi bien lors de la phase de chantier que pendant l'exploitation, afin de limiter son empreinte environnementale et de favoriser une logique d'économie circulaire.

A.3.6 Adopter des réglementations en matière des implantations de logistique commerciale en faveur d'une logistique endogène, répondant à des besoins locaux

Le DOO régit l'implantation d'équipements de logistique commerciale sur le territoire du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération, considérant les besoins du territoire, et au regard de la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises. Sont dissociés :

- Les équipements logistiques commerciaux d'importance : entrepôts logistiques dédiés supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur,
- Les équipements logistiques commerciaux de proximité : entrepôts logistiques dédiés inférieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition et la distribution de biens achetés à distance par le consommateur,
- Les équipements logistiques commerciaux urbains : entrepôts logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher ou emprise au sol destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

P15 - Ne pas encourager l'implantation de la logistique commerciale d'importance (+ 5 000m²)

Le territoire du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dans son entièreté n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus 5000 m² de surface de plancher dès lors qu'il est dédié à l'accueil

d'une activité de logistique commerciale quelle que soit la localisation du projet sur le périmètre du SCoT.

P16 - Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains de proximité (de 400 à 5 000 m²) et urbains (de moins de 400m²)

Les zones d'activités économiques et les SIP sont des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale de proximité (de 400 m² à 5 000 m²). Avant toute nouvelle construction d'entrepôts logistiques, la priorité est donnée au renouvellement urbain et à la mobilisation des friches existantes.

Dans le cas de nouvelles constructions ou extensions, elles sont conditionnées au respect des points suivants :

- La surface totale de l'entrepôt ne peut excéder 5 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé ;
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante et dans le respect de l'organisation de la zone ;
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisances quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité ;
- Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par la recommandation R5 concernant la qualité paysagère et architecturale des espaces commerciaux.
- Une étude d'impact logistique devra être produite pour évaluer les flux générés (poids lourds, utilitaires, livraisons urbaines) et garantir leur compatibilité avec les infrastructures existantes ;

Ces conditions visent à encadrer le développement des plateformes logistiques de taille intermédiaire afin d'assurer leur insertion harmonieuse dans le tissu économique et urbain local, tout en limitant leur impact environnemental et en favorisant un usage rationnel du foncier.

Les activités logistiques commerciales urbains, de moins de 400 m² de surface de plancher, peuvent être implantées au sein de tous les secteurs d'implantation périphérique.

Pour autant, elles ne visent pas à prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP).

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent dans les secteurs d'implantation périphérique.

Les implantations de la logistique d'hyper-proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

P17 - Encadrer l'implantation des Drives

Les Drives ne pourront se déployer sous la seule condition qu'ils devront s'intégrer directement à un magasin existant. En parallèle, la limitation du nombre de pistes par magasin constitue un levier essentiel pour maîtriser les flux de circulation, éviter les encombrements et garantir une expérience client fluide.

A.4. Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire

Estérel Côte d'Azur Agglomération constitue une destination touristique majeure à l'échelle régionale et nationale, concentrant près d'un quart des lits touristiques du Var. Ce positionnement impose de concilier attractivité, diversification de l'offre et gestion durable des ressources, dans un contexte de pressions foncières, d'évolution des usages, et de transition écologique.

Le SCoT affirme sa volonté de structurer une filière touristique cohérente avec les patrimoines naturels, culturels et événementiels, répartie dans le temps (désaisonnalisation), dans l'espace (équilibre littoral/arrière-pays), et dans ses formes (hébergement, événementiel, tourisme vert). L'objectif est de renforcer les retombées économiques locales, tout en préservant les équilibres territoriaux et en maîtrisant les impacts environnementaux et sociaux du tourisme.

Objectifs stratégiques

- **Préserver et requalifier l'offre d'hébergement touristique ;**
- **Développer un tourisme des quatre saisons adossé aux patrimoines locaux ;**
- **Structurer une offre événementielle territorialisée ;**
- **Concilier tourisme balnéaire, écotourisme et qualité du cadre de vie.**

P18 - Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante

La protection et la diversification de l'offre d'hébergement existante sera assurée par :

- La garantie de la préservation des structures d'hébergement touristique existantes, notamment l'hôtellerie de plein air, les hôtels, résidences de tourisme, meublés et gîtes ;
- L'interdiction de la transformation des structures touristiques en habitat permanent ;
- L'encadrement stricte des changements de vocation des sites d'hébergement, afin de maintenir l'équilibre de l'offre à l'échelle intercommunale ;
- La montée en gamme de l'offre existante par la rénovation, l'amélioration énergétique, la labellisation ;
- La diversification de l'offre via des structures légères, réversibles, adaptées à un tourisme durable.

P19 - Favoriser un tourisme des quatre saisons articulé aux ressources locales

Afin d'atténuer les pics saisonniers et d'optimiser les retombées économiques sur l'ensemble de l'année, le développement d'un tourisme pluriel et désaisonnalisé est recherché, notamment par la valorisation des patrimoines naturels, culturels et agricoles du territoire.

Il convient de :

- Valoriser les sites patrimoniaux et littoraux, les paysages agricoles, les itinéraires cyclables ou pédestres, en lien avec les dynamiques culturelles, viticoles ou forestières ;
- Permettre l'implantation ou la reconversion d'équipements d'interprétation et de découverte (musées, fermes pédagogiques, maisons de site...) dans les polarités secondaires et les interfaces urbain-nature ;
- Soutenir l'animation économique hors saison, notamment sur le littoral, par l'autorisation de fonctions commerciales prolongées (restaurants, commerces en escale de croisière, services de découverte du littoral) en cohérence avec les dispositions de la Loi Littoral.

P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité

Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'une offre événementielle dynamique : manifestations sportives, festivals culturels, salons et foires... Ces événements, reconnus à l'échelle régionale ou nationale, constituent un levier pour attirer une clientèle variée tout au long de l'année.

Les documents d'urbanisme locaux pourront :

- Identifier des sites adaptés à l'accueil d'événements dans les polarités secondaires ou à l'écart des zones sensibles (festivals, sports, foires, tourisme d'affaires) ;
- Prévoir les capacités logistiques associées (stationnement, hébergement, accessibilité multimodale) ;
- Accompagner la structuration d'équipements collectifs d'accueil (halls d'exposition, salles polyvalentes, infrastructures événementielles modulables) sur les sites stratégiques.

P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné

Les documents d'urbanisme doivent :

- Permettre un aménagement mesuré des portes d'entrée du massif de l'Estérel, en cohérence avec l'Opération Grand Site (OGS), la charte forestière et les projets portés par le SIPME ;
- Intégrer les principes de sobriété, réversibilité et compatibilité écologique pour les formes d'hébergement ou d'accueil situées en lisière d'espaces naturels ;
- Encourager la mise en tourisme douce de l'arrière-pays et des interfaces agricoles, dans le respect de la biodiversité et des usages existants.

R7 - Conforter l'économie littorale et la qualité environnementale du bord de mer

Le SCoT reconnaît l'importance du tourisme balnéaire pour l'attractivité du territoire, tout en appelant à une gestion plus durable des flux et des usages.

Les documents d'urbanisme sont invités à :

- Permettre le maintien d'activités économiques touristiques hors saison sur le littoral (restauration, animations, escales croisières, découverte environnementale), dans le respect des autorisations existantes ;
- Contribuer à la préservation et à l'amélioration de la qualité des eaux littorales et de baignade, notamment par la maîtrise des pollutions diffuses et la mise en œuvre de dispositifs de suivi et d'entretien adaptés. Les communes peuvent s'appuyer sur ces orientations pour définir, le cas échéant, des actions de gestion ou de sensibilisation auprès des riverains ;
- Contribuer à la renaturation et au maintien des espaces littoraux proche du rivage (assurer continuité des sentiers littoraux, côtes...) et des espaces proches des cours d'eau et rues côtier.

PARTIE B : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION

Estérel Côte d'Azur Agglomération vise à préserver durablement le cadre de vie des habitants en réduisant l'accueil de population et, corrélativement, la production de logements. Le développement résidentiel est désormais calibré à la baisse, en cohérence avec les objectifs de sobriété et la capacité d'accueil réelle du territoire.

Cette orientation s'accompagne d'une volonté de compléter l'offre de logement pour garantir le parcours résidentiel de ses habitants et l'accès au logement pour les actifs du territoire, de renforcer la qualité urbaine des quartiers existants, de privilégier les formes urbaines sobres et adaptées, et de garantir une offre d'équipements et de services publics adaptée à l'évolution démographique.

L'agglomération fixe un cap clair : répondre aux besoins de logements tout en luttant contre l'étalement urbain. La production future sera concentrée dans le cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires selon des logiques de renouvellement urbain et de densification maîtrisée et qualitative, favorisant la proximité avec les pôles d'emplois et les services.

La mobilité constitue un axe déterminant de cette stratégie. L'agglomération s'attache à traiter les flux de circulation qui marquent son territoire, en privilégiant des solutions d'apaisement et de fluidité. La requalification de la RDN7 en boulevard urbain, et sa voie de contournement traduisent la volonté de transformer un axe routier contraint en espace de circulation plus équilibré, où les usages cohabitent dans de meilleures conditions. L'agglomération organise également le développement d'un réseau structurant de transports collectifs et de mobilités douces, favorisant les liaisons intercommunales, vers le littoral et les bassins d'emploi voisins. Enfin le territoire affirme la nécessité de préserver une attractivité maîtrisée en renforçant sa grande accessibilité qu'elle soit ferroviaire ou autoroutière.

B.1. Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales

Le développement de l'offre de logements doit consolider les dynamiques territoriales souhaitées par le SCoT. L'objectif est d'assurer une diversification des parcours résidentiels, en tenant compte de la pluralité des profils de ménages présents et à venir.

Cette diversification implique de répondre aux besoins spécifiques des familles monoparentales, des personnes âgées ou des actifs isolés, notamment par la production de logements de petite typologie, tels que des T2, bien situés, accessibles, et adaptés à ces usages.

Le SCoT fixe les grands équilibres territoriaux en matière d'habitat, mais leur déclinaison opérationnelle relève des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), compétents pour identifier les besoins précis, notamment en termes de programmation sociale, pour définir les typologies à produire, et adapter les réponses à l'échelle intercommunale et communale.

Objectifs stratégiques :

- **Répondre aux besoins en logements de la population résidente, dans leur diversité de profils, de revenus et de parcours résidentiels.**
- **Assurer une répartition équilibrée de la production de logements sur l'ensemble du territoire, en lien avec l'armature urbaine et les dynamiques communales.**
- **Renforcer l'offre de logements sociaux, abordables et adaptés, notamment pour les jeunes, les seniors, les saisonniers et les travailleurs précaires.**

B.2. Garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité

Afin d'engager une évolution plus sobre et maîtrisée de l'urbanisation, il convient de restructurer les espaces urbanisés en s'appuyant sur le renouvellement urbain, la valorisation des espaces publics et le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale. L'un des enjeux majeurs réside dans l'optimisation de l'usage du foncier, afin de permettre l'accueil de populations permanentes tout en maîtrisant l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectifs stratégiques :

- Favoriser la densification et le renouvellement urbain en cœur d'agglomération, en cohérence avec les capacités d'accueil territoriales.
- Promouvoir des opérations de densification intégrant la qualité architecturale, le cadre de vie et l'intégration paysagère.

P22- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

La réponse aux besoins en logements passe par la mobilisation d'un objectif global d'environ **11 000 logements à produire d'ici 2046**, répartis comme suit :

	Volume de logement à produire à 20 ans	Part de la production de logement
Fréjus	4 950	45%
Saint-Raphaël	3 300	30%
Puget sur Argens	1 100	10%
Roquebrune-sur-Argens	1 430	13%
Les Adrets-de-l'Estérel	220	2%
TOTAL	11 000	100%

Le terme logement à produire est entendu ici comme la construction de nouveaux logements et la remobilisation de logements existants sur le marché, ainsi que la production de logement sans foncier.

L'accueil des actifs constitue un enjeu majeur pour le territoire, la production de logements adaptés à cette population est donc essentielle.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) traduira de manière opérationnelle cette ambition de mixité sociale, à travers la diversité des statuts d'occupation, des typologies et des fonctions. Les PLU devront être cohérents avec les objectifs fixés par le PLH.

Les documents d'urbanisme locaux définiront ainsi une stratégie de production de logements adaptée aux besoins identifiés, en cohérence avec le PLH et la maîtrise de la croissance démographique.

Ils veilleront à diversifier l'offre pour répondre aux besoins des jeunes actifs, des familles et des seniors, afin de garantir une offre équilibrée et accessible sur l'ensemble du territoire.

Enfin, une réflexion spécifique sera conduite sur l'hébergement saisonnier. Les communes et l'agglomération favoriseront l'implantation de logements destinés aux travailleurs saisonniers au sein des secteurs déjà urbanisés, pour répondre aux besoins liés aux activités touristiques et agricoles, tout en préservant l'intégrité des espaces agricoles et la continuité du tissu urbain.

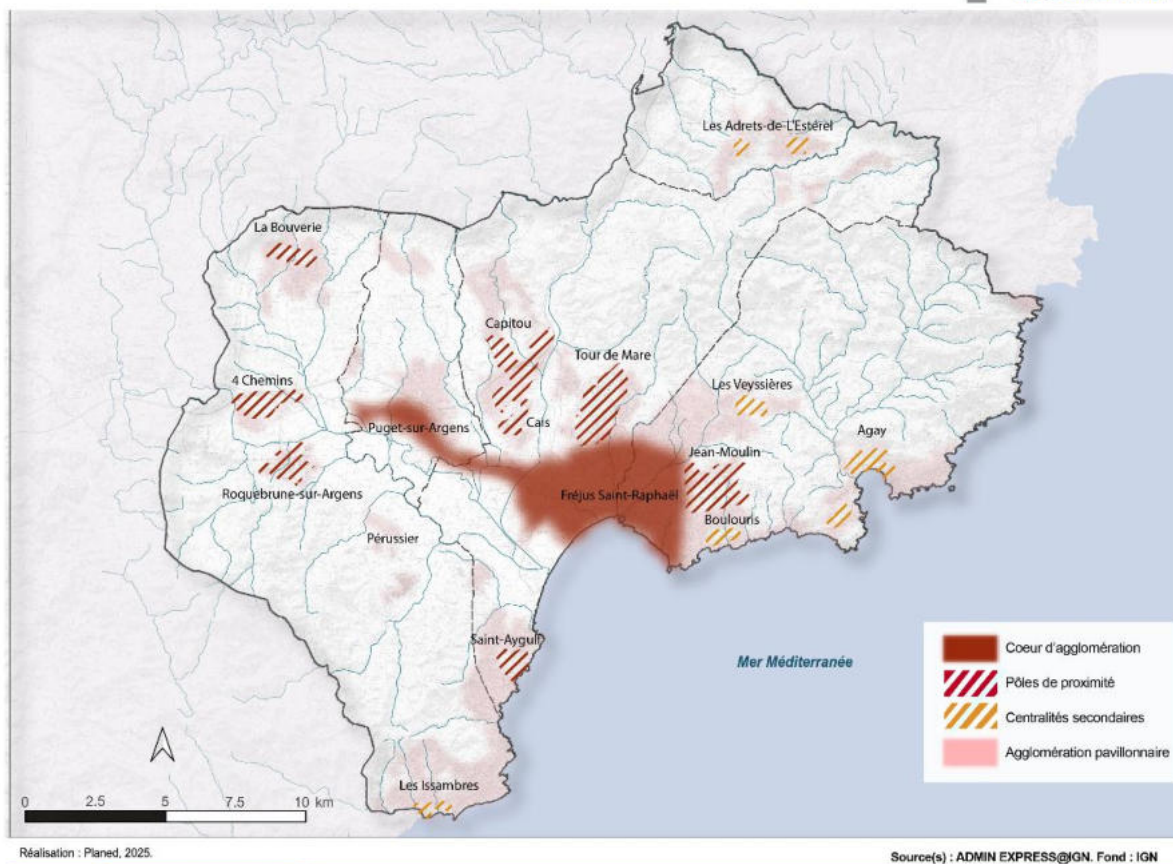
P23 - Limiter l'étalement urbain

En complément des objectifs de consommation d'espaces, l'organisation des logements au sein des territoires communaux doit pleinement participer à la lutte contre l'étalement urbain. La priorité est ainsi donnée au renouvellement urbain et au développement d'une densification maîtrisée dans l'organisation spatiale des communes.

Les objectifs de sobriété foncière ont été définis à l'échelle des entités géographiques du SCoT, en fonction des caractéristiques urbaines, morphologiques et des capacités d'accueil de chaque secteur :

- le cœur d'agglomération constitue l'espace à densifier en priorité, par la requalification et l'intensification du bâti existant ;
- les pôles de proximité font l'objet d'un effort de densification raisonnée, en articulation avec les services et équipements ;
- les centralités secondaires peuvent accueillir un développement mesuré, en cohérence avec les formes urbaines locales ;
- les secteurs pavillonnaires ne représentent qu'une part très faible de l'objectif global de production de logements. Leur contribution repose sur des formes ponctuelles de densification ou de mutation, à différencier selon les contextes locaux.

En complément des possibilités offertes par le renouvellement urbain dans les secteurs centraux, la densification douce du tissu pavillonnaire (maison mitoyenne, en bande...) peut constituer un levier, notamment dans les communes où les opportunités foncières de requalification sont limitées, comme à Puget sur Argens et aux Adrets-de-l'Estérel. Elle doit toutefois rester maîtrisée et adaptée aux formes urbaines existantes, sans créer d'effet d'étalement ou de mitage.



Cette organisation permet d'ajuster les trajectoires de sobriété foncière aux réalités territoriales, tout en évitant les extensions non justifiées en périphérie.

Le tableau ci-dessous précise la répartition indicative des logements projetés par entité géographique.

	Part de logements en densification et renouvellement urbain	Part de logement en extension
Cœur d'Agglomération	88%	12%
Les pôles de proximité	87%	13%
Les centralités secondaires	86%	14%
L'agglomération pavillonnaire	100%	0%
TOTAL	88%	12%

Les documents d'urbanisme réalisent une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des enjeux du territoire :

- Adaptation au changement climatique : risques naturels et leurs évolutions (au-delà des prescriptions des PPR, PAC Etat, ruissellement, ...), fraîcheur des espaces publics,

- Enjeux écologiques : continuités écologiques, nature en ville ;
- Enjeux paysagers et patrimoniaux : covisibilité, intégration dans les pentes, covisibilité avec les monuments historiques, les sites, le patrimoine d'intérêt local ;
- Enjeux d'intégration urbaine et dessertes : respect du voisinage, intégration urbaine, desserte en réseaux d'eau potable, ou d'assainissement adaptés ou adaptables, voiries existantes ou en projet ;
- Enjeux d'équilibre entre résidences principales et secondaires dans les secteurs touristiques,
- Enjeux de mixité fonctionnelle dans les secteurs urbains.

P24 - Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace

Afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de limitation de la consommation foncière et les impératifs de développement, les orientations en matière de densité sont définies par entité géographique.

Objectifs de densité à terme :

- À l'horizon du SCOT, pour atteindre une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation d'espaces, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, les densités cibles à l'échéance 2046 sont les suivantes, en fonction du niveau de polarité :

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

Il ne s'agit pas d'une obligation de densité minimale à l'échelle communale, mais d'un objectif fixé par le SCOT. Chaque commune devra s'en saisir et l'adapter à son contexte, dans une démarche proactive et concertée.

B.3. Articuler urbanisation et mobilités pour un territoire plus sobre et accessible

L'organisation de l'urbanisation conditionne les besoins de déplacement et l'usage des différents modes de transport. Sur un territoire contraint, caractérisé par une saturation du réseau viaire, une forte dépendance à la voiture individuelle et une fréquentation touristique marquée, la planification spatiale doit constituer un levier essentiel pour rendre les mobilités plus sobres et efficaces.

Le SCoT affirme la nécessité de localiser les projets urbains dans les secteurs bien desservis, en soutenant la densification autour des centralités existantes, en lien avec les réseaux de transport collectif et les mobilités actives. Il s'agit de renforcer les pôles structurants, d'éviter les extensions mal connectées et d'organiser un urbanisme fondé sur l'accessibilité du quotidien.

Objectifs stratégiques :

- **Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à l'accessibilité par les transports collectifs et modes alternatifs.**
- **Concentrer les projets urbains dans les secteurs bien desservis pour limiter l'usage de la voiture.**
- **Favoriser la densification autour des axes de transport structurant.**
- **Réduire les émissions de GES liées aux déplacements du quotidien.**

Les analyses de mobilité territoriales confirment plusieurs enjeux structurants : un territoire multipolaire avec de nombreux flux internes, des axes structurants Ouest-est souvent saturés, une concentration des générateurs de trafic dans le centre, et une prévalence de l'usage de la voiture, y compris sur de courtes distances. À cela s'ajoute une pression estivale majeure qui multiplie les besoins de déplacement.

Face à ce constat, le SCoT encourage une urbanisation mieux articulée aux infrastructures existantes, un maillage renforcé des réseaux pour faciliter l'intermodalité, et une valorisation des modes doux comme leviers d'attractivité et de résilience.

P25 - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs

Les documents d'urbanisme démontrent que toute ouverture à l'urbanisation nouvelle est située à proximité immédiate d'un mode de transport collectif existant ou programmé, d'un réseau structurant de mobilités actives, ou d'un pôle d'échange multimodal identifié. Cette conditionnalité est un levier essentiel pour limiter l'urbanisation diffuse, favoriser l'émergence de centralités durables et renforcer l'alternative à l'usage des véhicules particuliers.

Par ailleurs, le développement des espaces urbains doit se faire sans détérioration des conditions de circulation de l'ensemble des modes de transports sur la zone concernée, qui pourrait engendrer une dégradation de la qualité de l'air et du cadre de vie des usagers.

P26 - Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant

Les documents locaux d'urbanisme inscrivent, dans leurs choix de localisation des logements, équipements publics, activités et commerces, une priorité donnée aux secteurs desservis par les axes structurants de transport collectif existants ou projetés, dont notamment les routes départementales.

Cette articulation permet de renforcer la cohérence entre urbanisme et déplacements, de soutenir l'intermodalité, et de valoriser les investissements publics en matière de mobilité.

R8 - Démontrer la cohérence entre planification urbaine et stratégie de mobilité

Il est recommandé que les documents d'urbanisme explicitent, dans leur rapport de présentation et leurs OAP, la cohérence entre les formes urbaines projetées et la stratégie de mobilité locale.

Cette cohérence doit s'appuyer sur le Plan de Mobilité (PDM) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et sur les objectifs de réduction des émissions liées aux déplacements.

R9 - Prioriser les opérations d'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis

Les secteurs desservis par des lignes régulières de transport collectif, ou situés à proximité d'une polarité identifiée, doivent être privilégiés pour l'accueil des projets d'intensification ou de renouvellement urbain.

Cette priorisation permet de structurer l'espace de manière plus lisible, d'optimiser l'usage des réseaux existants et de renforcer l'ancrage territorial des populations.

R10 - Encourager une approche transversale de l'urbanisme et de la mobilité

Les collectivités sont encouragées à mobiliser des approches transversales, intégrant les enjeux de mobilité dès la phase de conception urbaine : études de flux, analyse de l'accessibilité, cohérence des temporalités, compatibilité avec les infrastructures existantes.

Cette logique de convergence contribue à un aménagement plus efficient, plus économe et plus durable.

B.4. Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération

Le fonctionnement quotidien du territoire repose en grande partie sur un réseau de transport public encore en construction, marqué par une fréquentation saisonnière importante et une armature ferroviaire sous-exploitée. Les axes structurants le territoire (routes départementales) concentrent à la fois des enjeux de desserte intercommunale, de mutation urbaine et de congestion.

Dans cette perspective, le SCoT entend renforcer les conditions de fonctionnement et de développement du réseau de transport public, en s'appuyant notamment sur :

- L'optimisation de la desserte ferroviaire existante ;
- La réouverture de gares de proximité aujourd'hui fermées ;
- Le développement de pôles d'intermodalité performants ;
- Et l'intégration du réseau de transport dans la planification urbaine locale.

Les documents d'urbanisme doivent accompagner cette dynamique en préservant les emprises nécessaires, en renforçant la densité urbaine à proximité des infrastructures existantes, et en organisant les conditions concrètes d'un report modal massif vers les alternatives à la voiture.

Objectifs stratégiques :

- **Renforcer l'intermodalité entre les différents réseaux de transport.**
- **Accompagner les projets d'infrastructure portés à l'échelle régionale ou nationale.**
- **Articuler les infrastructures avec les zones d'activités, les pôles d'habitat et les sites touristiques.**
- **Garantir la résilience des infrastructures face aux enjeux climatiques et saisonniers.**

P27 - Préserver les emprises ferroviaires et les possibilités d'aménagement à leurs abords

Les documents d'urbanisme doivent assurer la conservation des emprises ferroviaires, existantes ou à réhabiliter, et réserver les possibilités d'aménagement nécessaires au fonctionnement des infrastructures associées : haltes, quais, stationnements, accessibilité, cheminements.

Cette disposition concerne en particulier la gare TGV de Saint-Raphaël et les lignes TER existantes, dont la gare de Fréjus, dont le maintien en activité doit être garanti. Elle s'applique également aux secteurs de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens, identifiés comme potentiels pour une réouverture.

P28 - Gérer le réseau structurant de voirie pour accompagner sa transformation progressive

Les documents d'urbanisme prennent en compte les fonctions structurantes assurées par les routes départementales, en particulier la RDn7 et la RD100, dans la dynamique de desserte du territoire et de transformation urbaine.

Ils devront intégrer les évolutions programmées du réseau sur les voiries départementales, notamment le projet de réaménagement de la RDn7 en boulevard urbain afin de privilégier la requalification de ces voiries en faveur des mobilités les plus pertinentes (voies bus, mobilités actives, etc.).

Dans l'attente de la réalisation de ces infrastructures, une vigilance particulière est attendue quant aux projets de renouvellement urbain ou commercial le long de la RDn7, afin d'éviter toute densification inadaptée ou précipitée.

P29 - Finaliser la voie de délestage A8–RD4 comme axe structurant de désenclavement économique

Le SCoT réaffirme comme priorité la réalisation de la voie de contournement comme itinéraire alternatif entre l'échangeur A8 de Puget sur Argens et la RD4, condition essentielle à la transformation de la RDn7.

Cette infrastructure vise à :

- Désengorger le cœur urbain ;
- Désenclaver le grand espace économique situé le long de la RDn7 par son flanc Nord ;
- Favoriser un rééquilibrage des flux internes à l'agglomération.

Les documents d'urbanisme préservent les emprises nécessaires, anticipent la mutation de l'axe structurant, et prévoient la compatibilité des projets urbains avec ce nouvel équilibre de circulation.

R11 - Favoriser la réouverture des gares de Roquebrune et Puget sur Argens

La réouverture des haltes de Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens constitue un objectif stratégique du territoire. Il est recommandé de préserver les emprises correspondantes, d'anticiper les usages urbains induits et de favoriser l'intégration intermodale de ces sites dans les documents d'urbanisme.

R12 - Étudier la densification dans un périmètre de 500 m autour des gares

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à étudier, dans un périmètre d'environ 500 mètres autour des gares existantes ou projetées, les possibilités de densification et de diversification urbaine, en lien avec les fonctions d'habitat, d'activités tertiaires et de services.

Ces zones sont prioritaires pour structurer l'armature urbaine et encourager une urbanisation compatible avec les objectifs de report modal.

R13 - Renforcer l'intermodalité autour des pôles de transport collectif

Les documents d'urbanisme sont invités à intégrer, dans leurs OAP et prescriptions qualitatives, des objectifs de mise en intermodalité effective autour des pôles de transport collectif : jalonnement, stationnements vélos, zones de dépose, connexions piétonnes, intégration urbaine.

Ces lieux doivent devenir de véritables centralités de mobilité, fonctionnelles et accessibles à tous les publics.

P30 – Conserver une réflexion sur le rôle de l'A8 comme axe structurant de circulation du territoire

L'A8 accueille un trafic important de véhicules en transit et constitue un axe de desserte structurant pour les communes, grâce aux trois sorties situées sur le territoire de l'ECAA : Puget-sur-Argens, Fréjus-Capitou et Les Adrets-de-l'Estérel.

L'optimisation de la circulation et des conditions d'usage de cette autoroute pour les déplacements intra-agglomération demeure un enjeu majeur, à coordonner avec le concessionnaire, afin de renforcer la fluidité et la qualité des mobilités sur le territoire.

R14 – Optimiser la circulation en lien avec l'A8

Une réflexion de long terme doit être engagée sur le rôle de l'autoroute dans l'organisation du réseau viaire du territoire, en particulier pour les déplacements internes. Elle devrait porter notamment sur :

- le développement et l'adaptation des aires de covoiturage ;
- l'optimisation des voies de circulation le long de l'A8 et de ses axes de connexion ;
- l'aménagement et l'amélioration des sorties d'autoroute, en particulier celle de Capitou Nord dans le sens Nice–Aix-en-Provence.

Objectifs stratégiques :

- Améliorer l'accès au territoire par la création ou l'optimisation des entrées et sorties du territoire
- Développer les équipements connexes (aires de covoiturages)
- Optimiser les voies de circulation proches d el'A8 ou fonctionnant avec cet axe de circulation majeur
- A l'étude : sortie A8 Capitou Nord en venant de Nice

B.5. Proposer une offre de mobilité diversifiée et cohérente à l'échelle intercommunale

Face à la forte dépendance automobile du territoire, le SCoT affirme la nécessité de structurer un réseau d'écomobilités lisible, continu et interconnecté, en cohérence avec les objectifs du Plan de Mobilité (PDM). Ce réseau doit articuler cheminements piétons, itinéraires cyclables, interfaces intermodales et équipements publics, dans une logique de proximité et de maillage territorial.

Les documents d'urbanisme doivent permettre son déploiement effectif, à travers une intégration adaptée dans les documents graphiques, les règlements et les orientations d'aménagement.

Objectifs stratégiques :

- Développer des solutions de mobilité alternatives adaptées aux contextes urbains et ruraux.
- Structurer une offre de transports collectifs efficace, régulière et interconnectée.
- Favoriser les modes actifs (marche, vélo) à travers des aménagements adaptés.
- Améliorer l'inclusivité de l'offre pour les publics dépendants ou précaires.

P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives

Les documents d'urbanisme doivent intégrer une trame cohérente de mobilités actives (piéton/cycle) connectée aux centralités urbaines, aux grands équipements publics, aux zones d'activités et aux gares.

Cette trame doit assurer la continuité, la sécurité et l'interconnexion avec les arrêts de transport collectif et les corridors structurants. Les projets d'aménagement doivent démontrer leur compatibilité avec ce réseau et contribuer à son maillage local.

La planification s'appuie sur le schéma directeur vélo d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et prend en compte le Plan Vélo du Département afin d'en garantir la cohérence d'ensemble.

R15 - Prioriser les connexions vers les pôles de vie et d'échange

Les liaisons douces doivent être développées en priorité vers les établissements scolaires, les zones d'emploi, les zones commerciales et les centralités. Une attention particulière est recommandée pour les liaisons intercommunales, les vallées, et les itinéraires littoraux à vocation touristique et quotidienne.

R16 - Saisir les projets d'aménagement comme leviers du réseau d'écomobilités

Les communes sont invitées à inscrire, dès la phase de conception des opérations, des connexions directes avec le réseau d'écomobilités existant ou projeté. Le traitement des cheminements, leur lisibilité, leur sécurisation et leur insertion paysagère sont à considérer comme des composantes structurantes des projets urbains.

B.6. Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité

Objectifs stratégiques :

- Adapter l'offre de stationnement aux contextes locaux et aux besoins réels.
- Promouvoir la mutualisation et l'optimisation des espaces de stationnement.
- Encourager les logiques d'intermodalité par le développement de parkings-relais.
- Réduire l'emprise foncière du stationnement dans les secteurs denses ou contraints.

P32 - Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements

Les documents d'urbanisme s'assurent que tout nouveau projet d'équipement (public ou privé) intègre des capacités de stationnement proportionnées aux usages : voitures, vélos, deux-roues motorisés, bornes de recharge pour véhicules électriques (en lien avec le schéma directeur IRVE en cours ou à venir).

Cette disposition vise à éviter les reports sur l'espace public, souvent saturé.

P33 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement

Le déploiement des parkings relais (P+R) constitue la base du projet de territoire intermodal.

La rétention du flux automobile en amont des centralités, et son rabattement sur les lignes structurantes de transport collectif (bus ou ferroviaire), doit être consolidée.

Il s'agit de :

- Maintenir les P+R existants et en programmer de nouveaux aux entrées du tissu urbain dense ;
- Éviter la création de stationnements supplémentaires dans les corridors de transport public à haute capacité, sauf si compensés ou régulés ;
- Articuler les P+R avec les itinéraires cyclables et piétons convergents.

R17 - Encourager la mutualisation des stationnements

La mutualisation des aires de stationnement doit être recherchée dans tous les projets d'ensemble (quartiers, zones d'activité, équipements). Cela permet d'optimiser le foncier, de réduire l'artificialisation et d'adapter l'offre à des usages différenciés dans le temps.

R18 - Organiser le stationnement comme un maillon de la chaîne de mobilité

Les documents d'urbanisme sont invités à penser le stationnement comme un élément d'une stratégie globale d'accessibilité : accès aux transports collectifs, intermodalité, réduction de l'autosolisme.

Cela suppose un dimensionnement raisonné, une localisation stratégique, et une articulation claire avec les itinéraires piétons et cyclables.

B.7. Adapter les mobilités aux spécificités littorales et saisonnières

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est marqué par une forte fréquentation touristique, concentrée sur la frange littorale et dans les centralités balnéaires. Cette pression saisonnière génère une surcharge ponctuelle des infrastructures de mobilité, en particulier en

été, avec des phénomènes de congestion, de stationnement saturé et de conflits d'usage sur l'espace public.

Le SCoT encourage une gestion différenciée et anticipée des mobilités estivales, en s'appuyant sur des services spécifiques (navettes, parcs relais, aménagements temporaires), une régulation du stationnement et une meilleure prise en compte des usages littoraux. L'objectif est de réduire l'impact de la fréquentation saisonnière sur les réseaux, de sécuriser les déplacements, et de préserver la qualité du cadre de vie des habitants comme celle des visiteurs.

Objectifs stratégiques :

- **Anticiper les pics saisonniers de fréquentation et adapter l'offre de mobilité en conséquence.**
- **Développer des dispositifs de desserte estivale dans les stations et secteurs littoraux.**
- **Réduire la congestion et les nuisances en période touristique.**
- **Promouvoir des solutions de mobilité adaptées aux territoires sensibles ou contraints.**

P34 - Encadrer les capacités de stationnement dans les secteurs à forte pression touristique

Toute nouvelle capacité des surfaces de stationnement doit être justifiée par un besoin identifié, faire l'objet d'une mutualisation ou d'une optimisation, et s'inscrire dans une logique de gestion globale de l'accessibilité.

Les zones littorales doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, intégrant les contraintes paysagères, les risques côtiers et la préservation des milieux naturels.

R19 - Déployer une offre de transport spécifique en période estivale

Il est recommandé de mettre en place, pendant les périodes de forte fréquentation touristique, des services de transport adaptés : navettes estivales desservant les plages et les centralités, mise en service de parkings relais à l'entrée des agglomérations, dispositifs de guidage dynamique vers les zones de stationnement disponibles.

Ces services doivent être articulés avec l'offre de transport collectif existante, et intégrés dans les documents de planification via des OAP ou des orientations générales.

R20 - Sécuriser et valoriser les cheminements doux littoraux

La frange littorale constitue un enjeu fort pour les mobilités actives, en particulier pour les itinéraires cyclables et piétons à vocation de loisir et de desserte locale.

Il est recommandé de renforcer les liaisons cyclables continues et sécurisées sur le littoral, en articulation avec le Schéma Directeur Vélo et les dessertes touristiques.

Les documents d'urbanisme doivent également veiller à garantir des accès transversaux réguliers à la mer, à restaurer la continuité du sentier du littoral, et à intégrer la gestion des flux piétons dans les projets littoraux.

R21 - Anticiper l'impact saisonnier dans l'aménagement des centralités balnéaires

Il est recommandé d'intégrer, dans les réflexions d'aménagement des centres-villes littoraux (Saint-Aygulf, Fréjus-Plage, Boulouris, Anthéor...), les variations d'usage liées à la saisonnalité

: dimensionnement des cheminements, aménagements réversibles, régulation du stationnement, signalétique temporaire, zones de dépose, aires de détente pour piétons.

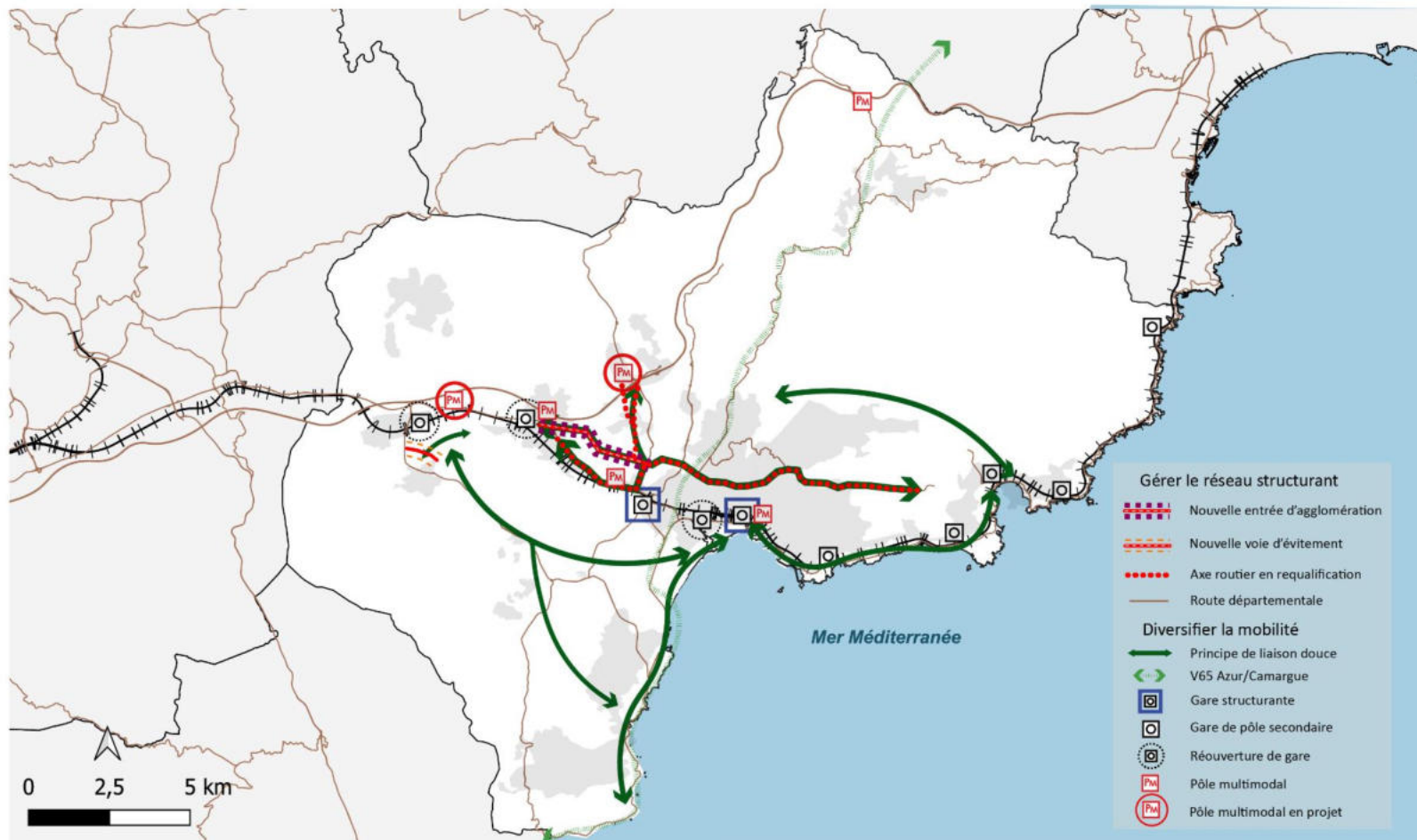
Ces aménagements devront également prendre en compte les besoins spécifiques liés aux activités nautiques : organisation des ports à sec, stationnement des remorques de bateaux et maintien d'un accès libre et sécurisé à la mer.

Cette anticipation permet de maintenir la qualité d'usage de l'espace public pour tous les usagers, qu'ils soient habitants permanents, visiteurs ou pratiquants d'activités nautiques.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Fluidifier et diversifier la mobilité
Document d'orientations et d'objectifs

Est+érel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

B.8. Déployer des équipements et services publics adaptés aux besoins et aux transitions

Estérel Côte d'Azur Agglomération affirme la nécessité de maintenir un haut niveau d'équipements publics sur son territoire, accessibles, fonctionnels et adaptés à la diversité des usages. Le SCoT veille à une articulation cohérente entre les équipements, les réseaux de mobilité, les opérations de renouvellement urbain et la structuration des centralités.

Leur implantation doit répondre à une logique de proximité, d'équilibre territorial et de sobriété foncière, en soutenant la mixité fonctionnelle, l'ancrage local des services publics et les conditions du bien-vivre ensemble.

Objectifs stratégiques

- **Maintenir un maillage équilibré d'équipements et de services publics sur l'ensemble du territoire ;**
- **Localiser les nouveaux équipements dans les secteurs pertinents du point de vue urbain, fonctionnel et territorial ;**
- **Favoriser la réhabilitation ou l'adaptation des équipements existants avant toute création nouvelle ;**
- **Articuler les implantations aux réseaux de mobilité et aux autres fonctions urbaines ;**
- **Soutenir la complémentarité des équipements à l'échelle intercommunale.**

P35 - Implanter les équipements scolaires dans une logique de proximité

Les documents d'urbanisme locaux :

- intègrent l'analyse des besoins d'accueil scolaires dans les diagnostics des PLU ;
- articulent la localisation des équipements avec les réseaux de transports collectifs et de mobilités douces ;
- réservent, dans les opérations de renouvellement urbain, des emprises adaptées à l'implantation de groupes scolaires.

P36 - Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés

Les documents d'urbanisme locaux :

- garantissent les conditions d'évolution et d'extension du centre hospitalier intercommunal ;
- permettent l'implantation de structures médicalisées (EHPAD, foyers-logements, établissements de soins) dans les zones d'activités, dès lors qu'elles participent à la structuration de la filière Silver Economy ;
- maintiennent une diversité d'offre pour l'accueil de la petite enfance, répartie entre le centre urbain et les secteurs d'activités périphériques.

. Les objectifs départementaux en matière de planification sanitaire et médico-sociale sont pris en compte, en veillant à leur cohérence avec les besoins identifiés à l'échelle locale.

P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels

Les documents d'urbanisme locaux :

- maintiennent les équipements culturels structurants dans les centralités urbaines (théâtres, cinémas, conservatoires, musées) ;
- préservent les conditions d'évolution des équipements de pratiques culturelles dans les polarités secondaires.

Il est recommandé que les projets culturels :

- valorisent les grands sites patrimoniaux à travers des équipements de plein air ;
- soutiennent les formes de tourisme culturel en lien avec les paysages naturels emblématiques du territoire ;
- favorisent les équipements d'interprétation ou de médiation dans les interfaces urbain-nature (maisons de site, fermes pédagogiques...).

P38 - Consolider les pôles sportifs et développer les équipements de proximité

Les documents d'urbanisme locaux :

- permettent la réalisation d'un stade d'agglomération à vocation événementielle à proximité de l'autoroute ;
- préservent les pôles sportifs existants identifiés à l'échelle intercommunale (Aspé, Galliéni, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, stade Rossi, Palais des sports Jean-François Krakowski à Saint-Raphaël, stade de foot des Adrets-de-l'Estérel, la Base Nature) ;
- réservent des emprises pour des équipements sportifs de proximité dans les opérations de renouvellement urbain.

Le renforcement des liaisons douces entre les centralités urbaines et les grands espaces naturels est recherché, afin de favoriser l'accès aux sites de pratique des sports de nature.

PARTIE C : TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La stratégie environnementale et foncière de l'agglomération place la sobriété et la lutte contre l'artificialisation au cœur du projet de territoire. Le diagnostic a montré qu'Estérel Côte d'Azur Agglomération avait déjà consommé peu d'espaces sur la période de référence, traduisant une trajectoire sobre avant même l'entrée en vigueur des objectifs ZAN. La révision du SCOT accentue encore cette orientation en limitant les enveloppes foncières à 170 hectares, calibrées à partir des besoins communaux identifiés et des grands projets structurants de l'agglomération. Cette stratégie traduit une volonté claire : conjuguer attractivité et exemplarité, en garantissant la préservation des paysages, des continuités écologiques et du foncier agricole tout en permettant le développement des fonctions urbaines nécessaires.

Le projet territorial s'appuie sur une armature écologique et paysagère qui structure l'aménagement. Les massifs forestiers, la plaine de l'Argens, les zones humides et les corridors écologiques sont considérés comme des atouts stratégiques à préserver et à valoriser. Ce maillage sera complété par des espaces de nature en ville (parcs, jardins, squares, arbres...) qui assurent la qualité de vie quotidienne des habitants et permettent de limiter les îlots de chaleur urbains. Ils constituent le socle de la biodiversité, mais aussi des espaces de régulation climatique et hydraulique, essentiels pour adapter le territoire aux effets du changement climatique. La ressource en eau, en particulier, est placée au cœur de la stratégie avec une poursuite des engagements fort du territoire en matière de communication et de gestion des équipements pour sécuriser son approvisionnement, mais aussi favoriser l'infiltration à la parcelle avec la désimperméabilisation, la gestion durable des ruissellements et la valorisation des zones naturelles comme espaces de rétention.

Dans cette perspective, l'agriculture conserve une place centrale. Elle est reconnue comme une activité économique à part entière, un levier de souveraineté alimentaire et un marqueur identitaire fort. La préservation des terres agricoles, l'accompagnement des filières traditionnelles et la valorisation des circuits courts permettent de consolider le rôle nourricier et paysager de l'agriculture, en lien direct avec les habitants et les visiteurs du territoire.

Enfin, la transition énergétique est conçue comme un moteur de résilience. L'agglomération priorise le développement du photovoltaïque sur toitures et ombrières, encadre les projets agrivoltaïques pour en garantir la compatibilité avec les usages agricoles, encourage la rénovation énergétique du parc bâti et modernise l'éclairage public. Ces actions renforcent l'autonomie énergétique du territoire et participent activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

C.1. Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature

Un des enjeux du territoire est de valoriser et de préserver les espaces et milieux naturels qui assurent les fonctionnalités écologiques et environnementales du territoire. À ce titre, les documents d'urbanisme :

- identifient les espaces contribuant activement aux continuités écologiques ;
- organisent ces espaces en réservoirs de biodiversité et en continuités écologiques, selon la structuration présentée dans le schéma ci-dessous ;
- encadrent, le cas échéant, les aménagements susceptibles d'y être réalisés, en veillant au maintien de leurs fonctionnalités écologiques grâce à des prescriptions et

recommandations définissant, par composante et grand type de milieu (sous-trame écologique), les activités compatibles, les mesures préventives et les interdictions applicables.

L'objectif n'est donc pas d'interdire toutes les activités humaines dans le réseau de la trame verte et bleue, mais bien, tout en les protégeant, de permettre une **appropriation collective** de ces espaces naturels, en y accueillant lorsque cela est possible et sous conditions, des activités compatibles avec leur état de conservation et leur fonctionnalité écologique. Cette approche vise à renforcer leur rôle écologique, mais aussi à favoriser leur valorisation sociale, culturelle et paysagère, contribuant ainsi à la qualité du cadre de vie.

L'encadrement des projets de développement est nécessaire en fonction des enjeux des sites naturels considérés, leur importance dans le fonctionnement écologique du territoire, le degré de leur protection, la sensibilité des milieux qui les constituent et bien entendu, les types de projets qui peuvent les concerner (travaux, aménagements, constructions...) ainsi que les impacts qu'ils peuvent potentiellement avoir sur les milieux considérés.

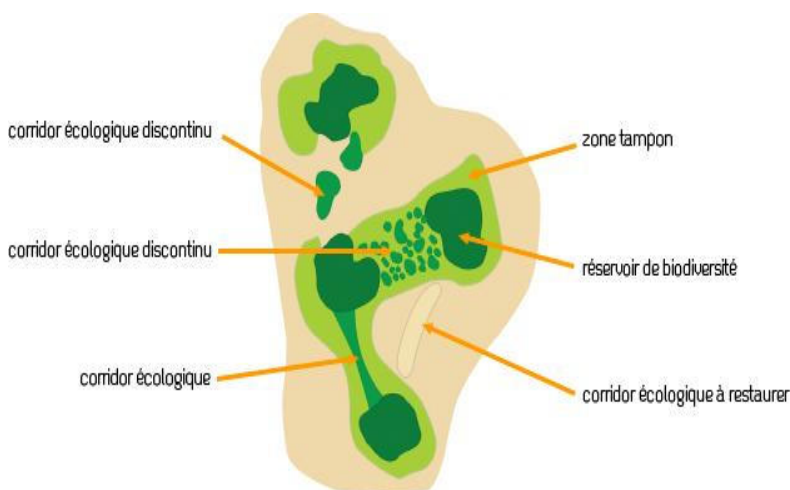


Figure 1 : Source : Trame verte et bleue-le Guide ; DREAL

La Trame verte et bleue (TVB) du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération constitue un système écologique cohérent visant à préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

Elle s'organise en trois composantes complémentaires :

- **Les réservoirs de biodiversité principaux**, correspondant aux espaces naturels protégés au titre d'un statut réglementaire ou foncier (réserves naturelles, APPB, ENS, sites classés, etc.). Ils constituent les noyaux écologiques majeurs du territoire.
- **Les réservoirs de biodiversité secondaires**, comprenant les sites Natura 2000, périmètres européens qui contribuent à la cohérence écologique à l'échelle régionale.
- **Les espaces de perméabilité écologique**, qui assurent la continuité fonctionnelle entre les réservoirs. Déclinés selon les sous-trames agricoles, boisées et ouvertes, ils permettent le déplacement des espèces, la dispersion, la recolonisation et le maintien des processus écologiques au sein des milieux naturels, agricoles ou forestiers.

Ces composantes sont reliées par un réseau de **corridors écologiques**, fonctionnels ou à restaurer selon leur état, garantissant la connectivité entre les réservoirs, les espaces de perméabilité, et la fonctionnalité globale de la TVB.

L'ensemble de ces éléments, représentés dans la cartographie jointe (partie C.1.7), constitue un dispositif indissociable assurant le maintien à long terme de la biodiversité et des services écosystémiques du territoire

Objectifs stratégiques :

- **Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilités écologiques et les corridors écologiques structurant la trame verte et bleue.**
- **Définir des usages compatibles avec les fonctions écologiques des milieux concernés.**
- **Permettre des aménagements sous conditions dans les sous-trames écologiques, sans compromettre leur fonctionnalité.**
- **Valoriser les continuités écologiques comme armature du développement territorial.**

C.1.1. Intégrer les sous-trames écologiques

P39 - Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux

Les espaces composants la trame verte et bleue (TVB) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se décline en deux grandes trames :

- Trame des espaces terrestres, dite trame verte ;
- Trame des espaces aquatiques et humides, dite trame bleue.

La TVB structure le développement afin de garantir le « bon équilibre » durable entre les différents types d'espaces et les différentes activités. Cette armature repose sur quatre grands types d'espaces :

- 1/ Les espaces ouverts et semi-ouverts, composés d'espaces naturels notamment des Maquis méditerranéen acidophile couvert de bruyère, arbousier et cistes.
- 2/ Des espaces boisés, forêts, massifs structurants présents sur le territoire dominé par le chêne vert, le chêne pubescent et le pin maritime.
- 3/ Des milieux agricoles de type prairial.
- 4/ Des milieux humides, alluviaux et aquatiques et littoraux, constitués des cours d'eau, de leurs milieux associés : espaces de bon fonctionnement et zones humides.

La trame verte et bleue forme un tout, les liens entre les milieux terrestres et aquatiques étant d'une importance majeure pour la biodiversité et le fonctionnement de la Trame. Ainsi, pour chacun de ces 4 grands types de milieux, il conviendra de :

- Maintenir les fonctionnalités écologiques de ces espaces et milieux constitutifs de sous-trames écologiques ;
- Ne permettre dans ces espaces que des activités compatibles avec leur pérennisation sur le long terme.

Les communes, par leurs documents d'urbanisme locaux, disposent d'une palette d'outils permettant de décliner la trame verte et bleue.

Dans le cadre de l'élaboration et l'évolution (modification/révision) des documents d'urbanisme locaux, une délimitation locale des réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité écologiques et des corridors écologiques locaux pourra être effectuée.

D'une façon générale, l'ensemble des éléments composant la TVB peuvent faire l'objet :

- Soit d'un classement spécifique en zone N ou A, indicée ou non ;
- Soit de dispositions particulières au sein de leur règlement ;
- Soit d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ;
- Soit d'outils spécifiques du Code de l'urbanisme qui permettent d'identifier et de protéger des haies, ripisylves, secteurs boisés, arbres isolés et du petit patrimoine bâti : EBC, prescriptions graphiques (articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelon local peuvent être préservés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant. Il est ainsi recommandé de s'interroger, dans toute opération d'aménagement, sur la manière de préserver ou de valoriser les continuités écologiques.

C.1.2. Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité principaux et les différentes sous-trames

P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité principaux identifiés selon les critères établis ci-après doivent voir leur périmètre fonctionnel adapté aux enjeux locaux et doivent être préservés durablement, en intégrant l'ensemble des fonctionnalités qu'ils portent ainsi que les impacts anthropiques directs ou indirectes, liés au développement de l'urbanisation.

Ils sont basés sur :

- Des espaces naturels sensibles, créés et gérés par le département du Var ;
- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope ;
- Les réserves naturelles nationales et régionales ;
- Les sites classés ;
- Les espaces naturels propriétés du Conservatoire du Littoral.

Ainsi l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux.

L'objectif étant de pérenniser les réservoirs de biodiversité principaux en garantissant, sur le long terme, le bon état des milieux et les fonctionnalités écologiques qu'ils supportent, les documents d'urbanisme locaux déclinent, adaptent et précisent les périmètres des réservoirs à des fins de protection et de bonne mise en œuvre des objectifs de protection qui sont les leurs.

Seuls sont autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs de protection et de gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, la gestion des risques naturels ou les activités agricoles ou forestières existantes ;
- Ponctuellement, les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs en lien avec la nature ;

P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide

Les lacs, les cours d'eau et les zones humides sur le territoire du SCoT sont considérés comme des réservoirs principaux.

Lorsque c'est possible techniquement, il convient d'assurer une bande inconstructible le long des berges naturelles des lacs et cours d'eau, en plus de la préservation de l'espace de bon fonctionnement du cours d'eau (étendue périphérique, au sein de laquelle se déroulent des processus écologiques qui garantissent la pérennisation du cours d'eau) afin de contribuer au maintien des continuités écologiques, à la préservation de la qualité de l'eau et à la prévention des risques d'inondation, ainsi qu'au bon fonctionnement des cours d'eau.

C.1.3. Identifier, décliner, et préserver les espaces de perméabilités écologiques

P42 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques

Ces espaces comprennent les territoires de forte biodiversité, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, des lacs, zones humides ainsi que les grands espaces naturels patrimoniaux et viennent compléter les réservoirs de biodiversité principaux :

- Les documents d'urbanisme locaux déclinent, adaptent et précisent les périmètres de ces espaces de perméabilité au regard de leurs enjeux locaux et dans une logique de préservation de ces derniers ;
- Ils garantissent, sur le long terme, la préservation des fonctionnalités écologiques de ces espaces de perméabilité, tout en encadrant l'implantation des activités ou aménagements compatibles avec leurs fonctions. En cas de projet d'aménagement, il conviendra de veiller à maintenir ces fonctionnalités écologiques dans la conception du projet, en tenant compte de la typologie des espèces qui fréquentent ces espaces.

Seuls sont autorisés, sous la double condition de bonne prise en compte des objectifs de protection et gestion de ces espaces, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de leurs écosystèmes :

- Les travaux ayant pour objet :
 - la conservation ou la protection : de ces espaces et milieux,
 - la gestion des risques naturels
 - la gestion des activités agricoles ou forestières existantes,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- L'agropastoralisme dans les milieux ouverts et semi-ouverts ;
- Les projets pédagogiques, touristiques et récréatifs en lien avec la nature ;
- Les aménagements destinés à améliorer l'accessibilité et la fréquentation des sites naturels sont conçus en adéquation avec leur capacité d'accueil, dans la recherche d'un équilibre durable entre fréquentation et préservation des milieux naturels.
- Les équipements collectifs dans le cas démontré où aucune autre solution n'est possible.

Ces principes généraux s'appliquent à l'ensemble des espaces de perméabilité écologique. Ils sont ensuite précisés pour chaque sous-trame : ouverte et semi-ouverte, boisée, agricole et humide.

P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide

Toute construction ou aménagement dégradant l'intégrité physique des zones humides, même partiellement, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique de ces zones

humides et leur connexion transversale avec le cours d'eau (espaces de bon fonctionnement) sont évités.

À défaut de pouvoir éviter ou sinon de réduire la dégradation ou la destruction de la zone humides, celle-ci donnera lieu à une compensation selon les termes suivants :

- Une compensation minimale de 100% par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles perdues. Cette compensation se fait prioritairement dans le même bassin versant, en proximité avec le lieu impacté, lorsque cela est possible dans des coûts acceptables ;
- Une compensation complémentaire, en recherchant l'atteinte lorsque cela est possible d'une valeur cible totale de 200%, par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées. Cette compensation se situe prioritairement dans le même bassin versant ou sous bassin versant, ou le cas échéant dans des bassins versants différents avec la plus grande proximité géographique possible.

P44 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée

L'exploitation et la gestion durable de la ressource forestière sont autorisées dans ces espaces de perméabilité.

Ils sont définis et précisés par les documents d'urbanisme locaux et doivent être protégés afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

La création de nouveaux accès est interdite dans les espaces boisés en dehors de voies nécessaires pour l'entretien de ces espaces, l'exploitation forestière et le pastoralisme, la gestion des impacts des activités de loisirs et de tourisme et leur protection contre les incendies, ou bien encore l'accès aux équipements d'intérêt collectif.

Le site du Mas d'Esquières (Les Issambres) est reconnu comme un secteur à vocation naturelle à enjeu particulier. Sa protection est attendue dans le cadre du PLU.

P45 - Identifier les espaces perméabilité écologique liés la sous-trame agricole

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.

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.

Ces secteurs agricoles fonctionnels qui présentent un intérêt écologique doivent être identifiés et préservés durablement. Ils assurent la pérennisation de l'activité agricole ayant justifié le classement de ces sites en réservoirs de biodiversité.

Cette préservation, pour exemple, sera favorable à des espèces animales et végétales remarquables comme la Cistude d'Europe, la tortue d'Hermann et le Campagnol amphibie dans les canaux, la Cannes de Fréjus, le Tamaris africain et l'Alpiste aquatique sur les bandes enherbées...

Il s'agit d'assurer la préservation de leur fonctionnalité au regard des projets de développement local.

Les équipements en lien avec les activités agricoles sont autorisés, à condition de ne pas dénaturer le fonctionnement de l'écosystème agricole, et de ne pas compromettre le fonctionnement global de l'écosystème et la sauvegarde de ces espaces naturels.

P46 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés la sous-trame ouverte

Les espaces ouverts et semi-ouverts, contribuent pleinement à la perméabilité écologique du territoire. Ils accueillent une biodiversité riche et jouent notamment un rôle de transition et de passage pour certaines espèces entre les milieux boisés, agricoles et littoraux.

Leur préservation doit viser le maintien de leurs fonctionnalités écologiques, en intégrant des zones tampons ou de transition pour limiter les impacts des secteurs urbanisés ou des activités périphériques.

L'entretien et la gestion de ces espaces ouverts et semi-ouverts doivent être assurés afin d'éviter leur fermeture progressive et de garantir la continuité écologique qu'ils assurent au sein de la trame verte et bleue.

C.1.4. Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires

P47 - Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires

La préservation des réservoirs de biodiversité doit être strictement assurée au regard des objectifs de conservation qui s'y appliquent. Dans ce cadre, seuls peuvent être admis les projets répondant cumulativement aux critères suivants :

- Les travaux, constructions, et aménagements ne portant pas atteinte aux objectifs du DOCOB, notamment pour les communes intégralement ou partiellement incluse en site Natura 2000 ;
- Les travaux, constructions, et aménagements justifiants d'une absence d'incidence notable sur les milieux et espèces d'intérêt communautaire ayant motivé le classement du site.

C.1.5. Identifier la trame noire

R22 - Compléter la trame verte et bleue par l'identification de la trame noire

La trame noire, définie comme l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une faible luminosité nocturne et fréquentés par des espèces sensibles à la lumière, constitue un enjeu écologique croissant, à intégrer dans les documents d'urbanisme.

À l'échelle de l'Arc méditerranéen, le massif de l'Estérel constitue un secteur stratégique pour la continuité de la trame noire, du fait de ses caractéristiques écologiques, paysagères et de son faible niveau d'éclairement. Il est recommandé d'en préserver la qualité nocturne et d'intégrer cette fonction dans les documents d'urbanisme.

À l'échelle de l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme sont invités à :

- Intégrer, dans le diagnostic, la définition et les enjeux de la trame noire, en tenant compte des dynamiques nocturnes des espèces et des zones de moindre pollution lumineuse ;
- Présenter, dans l'état initial de l'environnement, les connaissances disponibles sur la trame noire et les secteurs identifiés comme favorables à son maintien ou à sa restauration ;

- Formuler, dans les OAP, des objectifs qualitatifs en matière de préservation des paysages nocturnes, d'amélioration de la qualité de la nuit et de réduction des nuisances lumineuses ;
- Identifier des corridors noirs, s'appuyant sur la connaissance des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, afin d'adapter les politiques d'éclairage public et de limiter les impacts lumineux à proximité de ces secteurs.

C.1.6. Préserver les corridors écologiques

P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques

Les corridors écologiques identifiés sur la carte de la trame verte et bleue du présent document doivent être protégés. Leur largeur est adaptée selon les enjeux écologiques locaux et la fonction à préserver ou à restaurer.

La carte TVB distingue deux statuts de corridors écologiques :

- **Corridors écologiques fonctionnels** : continuités présentant aujourd'hui une fonctionnalité écologique avérée. Leur préservation stricte est obligatoire.
- **Corridors écologiques à restaurer** : continuités identifiées comme stratégiques mais présentant une fonctionnalité altérée.

Sont concernés à ce titre les corridors existants composés de haies, d'arbres isolés, de bandes enherbées ou de zones agricoles interstitielles.

La restauration des continuités est à engager, notamment aux abords des grandes infrastructures (autoroute, voiries), en veillant à l'aménagement de marges en périphérie pour éviter leur dégradation. Les documents d'urbanisme doivent, dans ces secteurs, limiter les atteintes aux fonctionnalités écologiques et éviter toute nouvelle fragmentation.

Tout travaux, aménagement, construction doit intégrer les besoins en déplacement des espèces et permettre le maintien des fonctions écologiques du corridor concerné.

Les secteurs d'urbanisation future devront veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces corridors.

Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un secteur de continuité, il est nécessaire de :

- Préserver les espaces et les milieux naturels et agricoles fonctionnels, nécessaires au déplacement des espèces et plus généralement au maintien des fonctionnalités écologiques de ces corridors ;
- Traiter les franges urbaines ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité de ce secteur de continuité ;
- Éviter le fractionnement des secteurs d'intérêt écologique ;
- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, utiliser les essences locales lors des aménagements paysagers, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, préserver et valoriser les infrastructures agroécologiques présentes, notamment dans les espaces interstitiels, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concerné.

Dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme locaux, les corridors de la trame verte et bleue (TVB) seront transposés sur les plans de zonage : les

corridors écologiques fonctionnels feront l'objet d'une préservation stricte, tandis que le maintien des corridors biologiques à restaurer restera obligatoire, leur restauration devant être recherchée en priorité dans les projets d'aménagement et intégrée aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU.

R23 - Prendre en compte l'interface mer-littoral comme corridor écologique

L'interface entre la mer et le littoral constitue un corridor écologique à part entière, essentiel à la connectivité entre les milieux marins, littoraux et terrestres. Elle participe au déplacement et à l'alimentation de nombreuses espèces, et joue un rôle tampon face aux dynamiques érosives et aux effets du changement climatique.

Les documents d'urbanisme veillent à préserver la continuité de cette interface, notamment par la protection des plages naturelles, estrans, cordons dunaires et zones humides littorales. Dans les secteurs aménagés, la réflexion sur les aménagements de front de mer, les clôtures, les enrochements ou les équipements légers doit intégrer la dimension de corridor écologique.

La perméabilité paysagère et écologique de ces interfaces est à privilégier dans toute opération de réaménagement du littoral.

La carte Trame verte et bleue du DOO est établie à l'échelle du SCoT. Ses limites spatiales devront être précisées à l'échelle parcellaire lors des procédures d'élaboration, de révision ou de modification des PLU.

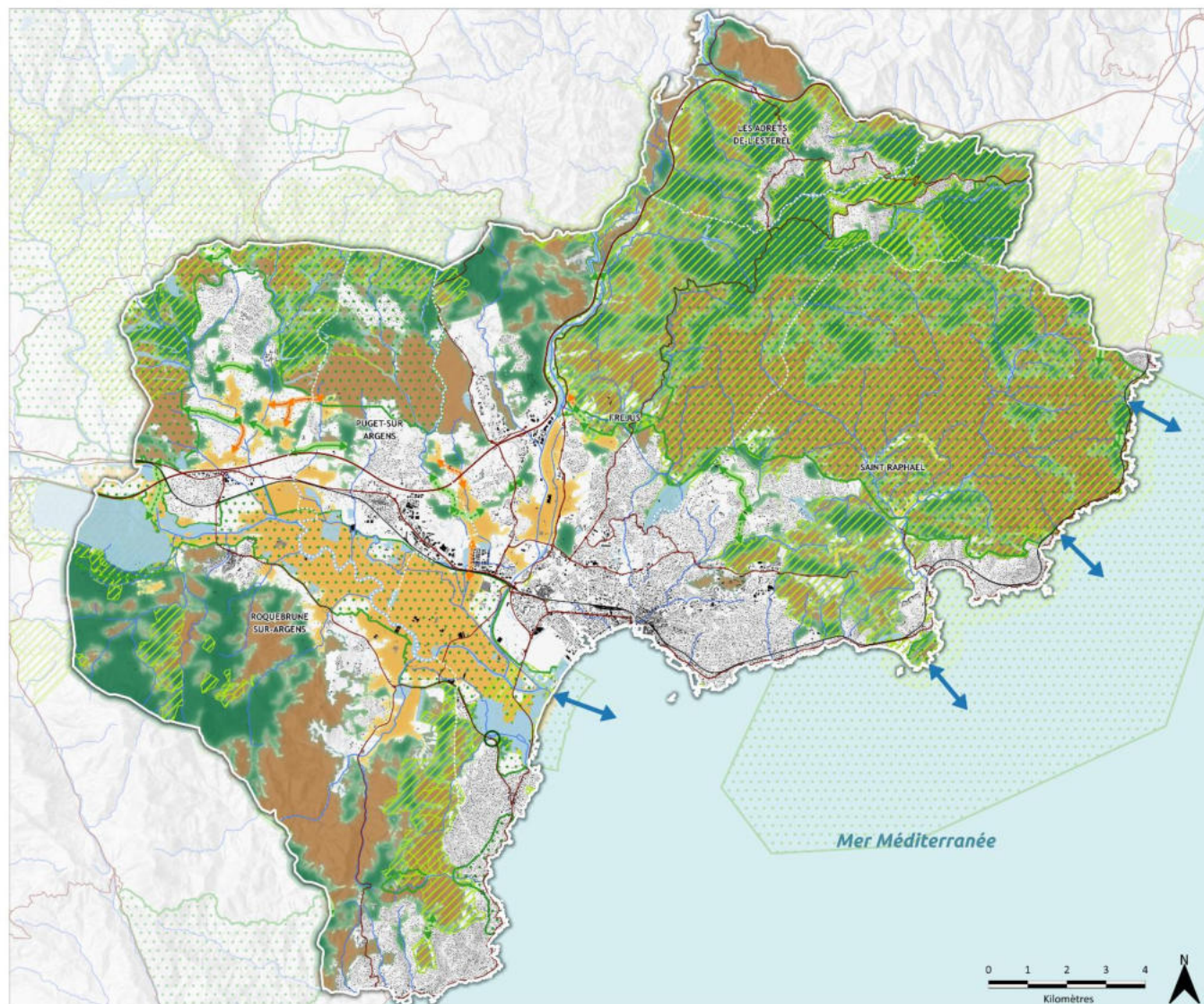
Ces précisions ne doivent jamais conduire à réduire la fonctionnalité des corridors, des espaces de perméabilité ou des réservoirs identifiés au SCoT.

C.1.7. La trame verte et bleue (TVB) du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

RÉVISION GÉNÉRALE

SCoT ECAA

TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) DU DOO



Trame aquatique et humide :

- Trame aquatique
- Réservoirs de biodiversité humides
- ↔ Interface terre mer

Trame verte :

- Réservoirs principaux
- Réservoirs secondaires
- Espaces de perméabilité agricoles
- Espaces de perméabilité boisés
- Espaces de perméabilité ouverts
- ↔ Corridors agricoles fonctionnels
- ↔ Corridors agricoles à restaurer
- ↔ Corridors boisés fonctionnels
- ↔ Corridors boisés à restaurer
- Connexion biologique nouvellement créée (cistuduc)

Fragmentation

- Voiries structurantes
- Voies ferrées
- Bâti

Auteur : [JP] - N° Version [2]
Réalisation : Ecovia, Décembre 2025.
Source(s) : EcoVia, INPN (2025)

C.2. Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression urbaine

Objectifs stratégiques :

- **Préserver le foncier agricole et sa vocation productive.**
- **Reconnaître la multifonctionnalité de l'agriculture (écologique, économique, paysagère).**
- **Accompagner les mutations agricoles liées au changement climatique.**
- **Soutenir les formes d'agriculture locales, résilientes et sobres en ressources.**

P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive

Les espaces agricoles n'ont pas vocation à être urbanisés. Leur intégrité doit être préservée, notamment dans les fonds de vallée, les zones mécanisables et irriguées, ou encore les espaces pastoraux accessibles.

Toute extension de l'urbanisation est conditionnée à une étude préalable démontrant l'absence d'impact significatif sur l'activité agricole, en lien avec les besoins en irrigation. Les terrains agricoles résiduels de qualité dans les enveloppes urbaines sont étudiés pour leur classement potentiel comme terrains cultivés protégés.

Le développement de parcs photovoltaïques n'est pas envisagé sur les terres agricoles sauf en toiture et en lien avec l'activité (agrivoltaïsme).

Les PLU encadrent strictement le changement de destination des bâtiments agricoles.

L'enclavement des parcelles agricoles et le morcellement des unités foncières sont à éviter. Les nouvelles voiries ne doivent pas compromettre la desserte agricole.

Les communes sont invitées à se coordonner pour lutter contre la cabanisation, notamment via la mise en place d'une brigade intercommunale de contrôle et de répression rapide des installations illégales. Il est souhaitable que ces actions locales s'appuient sur un relais effectif des services de l'État, et notamment de la préfecture, afin d'assurer une intervention cohérente et rapide.

P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture

Les espaces agricoles doivent conserver leur rôle dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité. La qualité de ces milieux repose notamment sur la diversité des cultures, la présence de canaux d'irrigation, de haies, de ripisylves et d'espaces humides.

Les documents d'urbanisme protègent ces éléments et encouragent le développement de l'agriculture raisonnée. Ils veillent à maintenir des zones ouvertes favorables aux espèces liées aux milieux agricoles, et à lutter contre l'enfrichement, notamment dans les massifs.

R24 - Accompagner l'agriculture dans un contexte de changement climatique

Les documents d'urbanisme sont invités à prendre en compte les effets du changement climatique sur les activités agricoles, en particulier l'évolution des besoins en eau et les risques naturels accrus. L'adaptation des pratiques, la protection des ressources nécessaires à l'agriculture (irrigation, qualité des sols), et la sécurisation des exploitations existantes peuvent être accompagnées à travers la planification. Le développement de systèmes de culture résilients, sobres en eau et compatibles avec les aléas du territoire est à encourager.

C.3. Valoriser les paysages comme armature du développement territorial

Les paysages d'Estérel Côte d'Azur Agglomération constituent une composante identitaire forte du territoire. Leur diversité, du littoral aux vallées de l'Argens en passant par les massifs boisés et les espaces agricoles, porte une qualité perçue qui fonde l'attractivité résidentielle et touristique. La structuration du territoire en armature paysagère doit guider l'organisation de l'urbanisation, la hiérarchisation des densités et l'insertion des projets.

Le territoire revendique un paysage méditerranéen caractéristique, à la fois dans ses formes bâties, son vocabulaire végétal, ses contrastes topographiques et la présence de l'eau et de la roche. Ce paysage est à valoriser dans les composantes visuelles, culturelles et écologiques du projet de territoire.

Objectifs stratégiques

- **Prendre en compte les paysages dans l'organisation du développement territorial ;**
- **Valoriser les qualités paysagères propres au contexte méditerranéen en privilégiant l'utilisation d'essences locales adaptées et en travaillant des lisières dynamiques permettant une meilleure intégration paysagère et écologique des aménagements ;**
- **Protéger les vues remarquables et les perceptions structurantes du territoire ;**
- **Mieux insérer les projets dans leur environnement paysager ;**
- **Soutenir la qualité des entrées de ville, des interfaces urbain/nature et des franges d'urbanisation.**

P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager

Les grands ensembles naturels et agricoles structurants du territoire doivent être préservés dans leur intégrité paysagère. Les documents d'urbanisme garantissent la protection des entités suivantes : la plaine de l'Argens, la plaine du Reyran, le massif de l'Estérel, le massif des Maures (incluant le Rocher de Roquebrune), la forêt de Palayson, ainsi que la Colle du Rouët.

Le SCoT identifie des coupures paysagères à préserver : l'espace naturel entre Le Muy et Roquebrune-sur-Argens, la coupure agricole entre Roquebrune-sur-Argens 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 et les Esclapes (entrée de Fréjus). Ces coupures doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme pour assurer la lisibilité des transitions entre les espaces naturels, agricoles et urbains.

Le classement en Espaces Boisés Classés doit être réservé aux secteurs présentant un enjeu paysager, écologique ou fonctionnel avéré (préservation des continuités écologiques, gestion du ruissellement, maintien de l'infiltration, protection des silhouettes ou application de la loi Littoral). Il n'a pas vocation à être généralisé, afin de permettre, dans les massifs enrichis anciennement agricoles, la mise en œuvre de projets de reconquête agricole (notamment viticoles ou oléicoles) contribuant à la réouverture des paysages.

P52 - Maintenir les cônes de vue

Les documents d'urbanisme veillent à préserver les cônes de perception emblématiques du territoire, en lien avec des sites naturels, des paysages agricoles ou bâtis remarquables. Ces perceptions participent de l'identité locale et doivent être pérennisées à travers les règles d'implantation, de hauteur et d'insertion paysagère.

Sont concernés notamment les points de vue sur :

- le Rocher de Roquebrune-sur-Argens depuis l'autoroute et les voies principales ;
- le Rocher et la mer depuis le Col du Bognon ;
- le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération depuis le Nord de Roquebrune-sur-Argens ;
- la plaine agricole de l'Argens depuis le Sud du village de Roquebrune-sur-Argens ;
- les étangs de Villepey depuis le littoral de Fréjus ;
- le centre ancien de Fréjus depuis la D559 ;
- la plaine du Reyran ;
- les espaces agricoles du Valescure ;
- le littoral depuis la Pointe de Saint-Aygulf, le Vallon de la Vieille et depuis Anthéor ;
- le massif de l'Estérel à la sortie du centre des Adrets-de-l'Estérel ;
- les massifs boisés depuis la D4.

En complément de ces vues identifiées dans le SCOT, chaque commune veille à préserver ses échappées visuelles propres, valorisant le patrimoine bâti, les silhouettes urbaines ou les lisières paysagères.

P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur

La qualité paysagère des tissus urbains constitue un enjeu d'identité et de cadre de vie. Les projets d'aménagement doivent s'appuyer sur une lecture fine du site, de la topographie et des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.

L'urbanisation linéaire le long des voies de desserte est à éviter au profit d'un développement en continuité avec les noyaux constitués. Le maintien de la qualité urbaine, la requalification des secteurs dégradés et la bonne insertion des projets nouveaux doivent structurer toute stratégie urbaine.

Les documents d'urbanisme assurent la mise en valeur des silhouettes des centres anciens et des tissus urbains traditionnels encore compacts. Ils protègent et valorisent le patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt, y compris le patrimoine agricole. Les structures paysagères existantes, ainsi que les éléments bâtis remarquables, doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement. Leur restauration est à envisager lorsqu'ils sont altérés.

L'insertion des constructions dans la trame urbaine s'apprécie en termes de continuité, d'implantation, de hauteur, de volumes et d'aspect. Les projets prennent en compte le contexte topographique et les vues lointaines. Une vigilance particulière est attendue quant à la cohérence des gabarits et à la qualité architecturale, afin d'éviter les ruptures d'échelle ou d'aspect susceptibles d'altérer les paysages urbains.

Dans les zones d'activités, une charte intercommunale peut être établie pour encadrer la qualité paysagère, la gestion de la publicité et du mobilier urbain.

P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales

Les documents d'urbanisme portent une attention particulière à la qualité des entrées de ville et des séquences perçues le long des axes structurants. Ces espaces, souvent dégradés, doivent faire l'objet de requalifications paysagères cohérentes avec les identités locales.

Les aménagements doivent assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement : forme, volume, orientation, traitement des stationnements, végétalisation. Les secteurs d'activités commerciales ou artisanales sont concernés au premier chef, notamment en termes de lisibilité et de qualité de l'effet vitrine.

Le long de l'autoroute A8, les documents d'urbanisme assurent une forte protection des abords : inventaire du végétal existant, marges de recul boisées, encadrement strict de la publicité, lutte contre les chiffres.

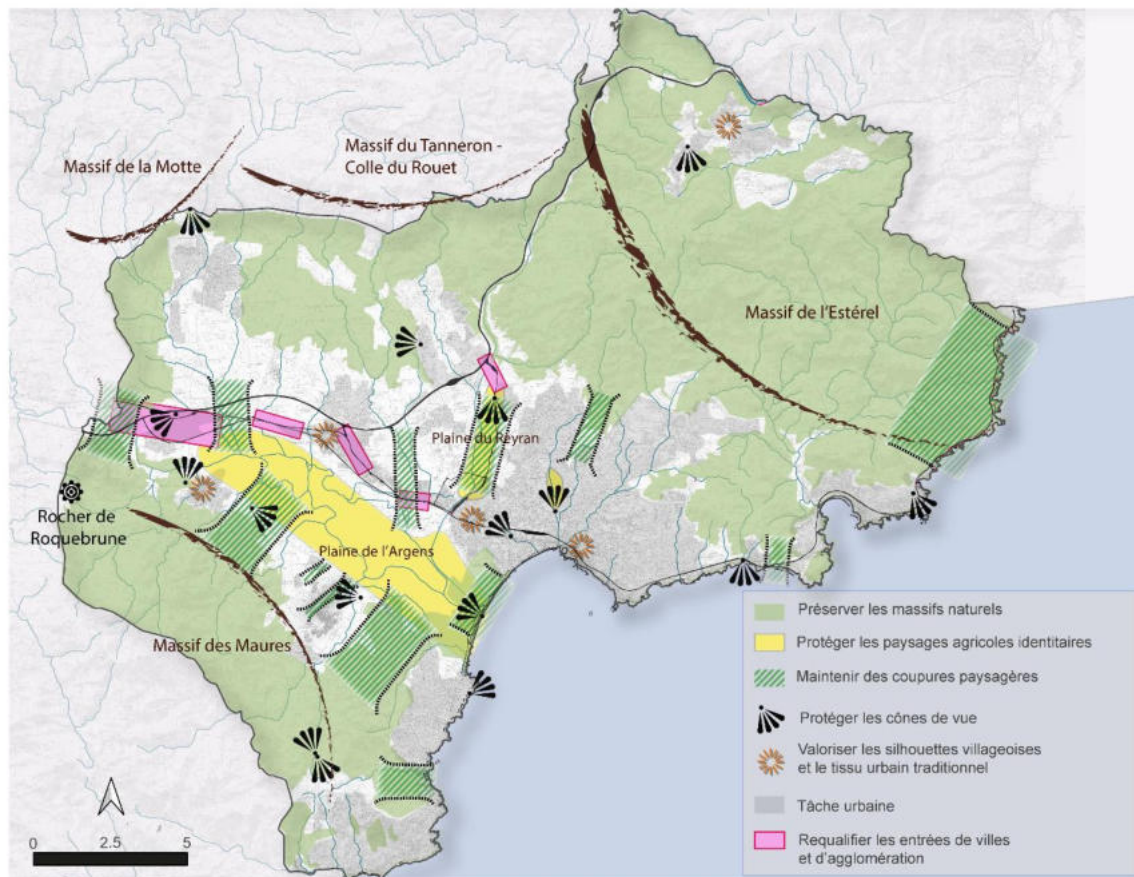
Les diagnostics des documents d'urbanisme identifient les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables. Les communes maîtrisent les dispositifs de publicité implantés le long des voies, afin d'éviter les ruptures visuelles ou l'effet de saturation.

R25 - Encourager une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages

Les plages concédées du territoire accueillent des constructions démontables autorisées, dont la qualité d'insertion paysagère peut être inégale. Afin de préserver les caractéristiques du littoral, il est recommandé d'engager une réflexion sur les formes et matériaux utilisés, dans le respect des spécificités locales.

Une charte d'insertion architecturale a été élaborée par la commune de Fréjus, et en cours de réalisation sur la commune de Saint-Raphaël. Il est suggéré que les autres communes puissent s'en inspirer, en adaptant les principes à leurs contextes respectifs, dans une logique de cohérence territoriale sans uniformisation excessive.

Ces démarches permettent de fixer des critères partagés de qualité pour les aménagements de plages, tout en affirmant l'identité propre à chaque commune. Les conditions d'aménagement définies dans ces chartes peuvent être reprises dans les PLU pour assurer leur mise en œuvre dès la phase de conception.



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : IGN

C.4. Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est soumis à des risques naturels multiples (inondations, ruissellement, feux de forêt, submersion marine, mouvements de terrain), mais aussi à des risques technologiques (PPRT, infrastructures à risques). Dans un contexte de forte pression foncière et de vulnérabilité accrue liée au changement climatique, l'aménagement doit contribuer à limiter l'exposition des biens et des personnes.

Objectifs stratégiques :

- Adapter l'urbanisation à l'aléa en intégrant les principes de prévention dans les projets.
- Éviter l'exposition des personnes et des biens aux zones à risque.
- Favoriser la résilience des aménagements aux effets du changement climatique.
- Articuler les documents d'urbanisme avec les plans de prévention des risques et les stratégies locales d'adaptation.

P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique

Les cours d'eau concernés par le risque d'inondation sont notamment 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 côtiers comme l'Agay, ainsi que plusieurs talwegs et vallons secs, peuvent également être le siège d'inondations rapides et localisées.

Les documents d'urbanisme intègrent de manière systématique le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement ou submersion marine. Ils doivent :

- Respecter les zones de risques définies par les PPRI ou, à défaut, les zones signalées comme exposées (aléa) ;
- Préserver les zones d'expansion de crue, les lits majeurs et les espaces de liberté des cours d'eau, y compris hors zonage réglementaire, dans une logique de bon fonctionnement hydraulique et écologique ;
- Interdire les remblais, les dépôts de matériaux en zone inondable, même en dehors des PPRI ;
- Intégrer dans les documents d'urbanisme la solidarité hydraulique amont/aval, en imposant aux PLU de la prendre en compte dans leur zonage et leurs règles, notamment le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en vigueur ou à venir ;

Le territoire étant classé en Territoire à Risque important d'Inondation (TRI), les objectifs fixés par l'État dans le cadre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) doivent être pris en compte dans la planification territoriale.

Les PLU prennent en compte les principes de la GEMAPI, notamment le long de l'Argens, pour encadrer les usages en bordure de fleuve et préserver les fonctions naturelles et hydrauliques des milieux.

P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt

Dans un contexte méditerranéen, le risque incendie constitue une menace croissante. Les documents d'urbanisme doivent :

- Proscrire les extensions urbaines fragmentées ou mitées en lisière forestière ;
- Préserver et favoriser les coupures agricoles et les zones tampons entre urbanisation et massif ;
- Autoriser les aménagements nécessaires à la prévention (citernes, pistes, aires de retournement) ;
- Intégrer les prescriptions du PIDAF intercommunal et des PPRIF en vigueur ;
- Préserver les activités agricoles et sylvopastorales dans les interfaces habitat/forêt, en favorisant les pâturages et les coupures de combustibles. Ainsi que toutes actions permettant de lutter contre les mégas feux et permettant de les circonscire (étude de trajets)

R26 - Prendre en compte les risques technologiques et industriels

Les risques technologiques sont bien identifiés sur le territoire : PPRT de la DPCA, pipeline, ICPE sensibles. Les documents d'urbanisme :

- Veillent à l'adaptation de la vocation des secteurs exposés à ces risques ;
- Prévoient les mesures d'urbanisme nécessaires à la sécurité des populations (retraits, orientation des bâtiments) ;

- Articulent leurs dispositions avec les documents de gestion des risques existants (PPRT, plans d'urgence).

R27 - Adapter l'aménagement à l'évolution du climat à l'échelle de l'ensemble du territoire

Les documents d'urbanisme veillent à intégrer les effets attendus du changement climatique dans la conception des projets urbains, ruraux et des espaces publics. Cette adaptation concerne l'ensemble du territoire, au-delà des seules zones à aléas identifiés.

Il est notamment recommandé de :

- Adapter les formes urbaines aux épisodes de chaleur, de sécheresse et de précipitations extrêmes : végétalisation, confort thermique estival, désimperméabilisation, choix des matériaux, gestion à la parcelle ;
- Concevoir des espaces publics et des infrastructures capables de répondre aux nouvelles contraintes climatiques : rétention des eaux, rafraîchissement, ralentissement du ruissellement ;
- Anticiper l'élévation du niveau de la mer et le risque accru de submersion marine dans les projets situés à proximité du littoral, en complément des mesures de gestion de l'érosion ;
- Articuler ces principes avec les politiques locales existantes, telles que le PCAET ou le contrat d'agglomération, dans une logique de cohérence territoriale.

C.5. Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales

Sur un territoire soumis à une forte pression foncière et touristique, la préservation de la ressource en eau, la maîtrise des pollutions diffuses et la régulation du ruissellement constituent des enjeux majeurs pour garantir un développement durable et résilient. La gestion intégrée de l'eau impose d'agir de manière coordonnée sur les usages, la planification de l'urbanisation, la désimperméabilisation des sols et la préservation des milieux aquatiques récepteurs. Si l'approvisionnement en eau ne constitue pas une vulnérabilité à court terme pour Estérel Côte d'Azur Agglomération, la qualité des masses d'eau et l'adaptation des aménagements à une gestion économe et durable de la ressource demeurent prioritaires.

Objectifs stratégiques :

- **Préserver durablement la ressource en eau.**
- **Organiser une gestion intégrée des eaux pluviales en cohérence avec les enjeux d'infiltration, de désimperméabilisation et de réduction des ruissellements.**
- **Favoriser l'usage des techniques alternatives de gestion et stockage de l'eau dans les projets d'aménagement.**

P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible

Les documents d'urbanisme locaux intègrent le besoin d'une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à sécuriser ses différents usages, y compris ceux liés à l'activité touristique, dans les projets d'aménagement.. Ils s'assurent, en amont de toute ouverture à l'urbanisation ou de tout développement d'équipements, de la disponibilité effective de la ressource en adéquation avec les besoins générés par le développement envisagé.

P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses

L'aménagement du territoire doit contribuer à la limitation des apports polluants vers les milieux aquatiques. Il s'agit :

- De privilégier les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif pour le développement urbain ;
- De poursuivre l'élimination des eaux parasites et la mise en conformité des ouvrages ;
- De limiter les rejets directs dans les milieux, en favorisant les dispositifs de pré-traitement, de ralentissement ou de rétention des flux.

Les documents d'urbanisme s'appuient sur la réalisation ou l'actualisation des schémas directeurs relatifs à l'eau potable, à l'assainissement et aux eaux pluviales, en coordination avec les acteurs concernés.

P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales

Les documents d'urbanisme intègrent une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des projets, visant à :

- Désimperméabiliser les sols et limiter l'extension des surfaces imperméables à la stricte nécessité fonctionnelle ;
- Favoriser l'infiltration à la parcelle dès la conception du projet (noues, fossés paysagers, tranchées drainantes, toitures végétalisées, parcs inondables, zones tampons) ;
- Prendre en compte les capacités et limites du réseau récepteur, y compris en anticipant les phénomènes de saturation par temps de pluie ;
- Mettre en œuvre des mesures de rétention à la parcelle adaptées à la typologie d'urbanisation, dans le respect des préconisations locales (Mission Interservices Eau Var) ;
- Compenser, pour l'existant, l'impossibilité d'infiltration par des aménagements paysagers perméables.

Les collectivités compétentes élaborent ou actualisent leurs schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, intégrant les problématiques de ruissellement urbain, la maîtrise des flux, la limitation de l'érosion, et la préservation des milieux récepteurs.

R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau

Dans un objectif de sobriété et de sécurisation durable de la ressource, les documents d'urbanisme sont invités à promouvoir une approche intégrée des usages de l'eau. Il est recommandé de :

- Favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou grises pour des usages publics, domestiques non sanitaires ou industriels, dans le respect du cadre réglementaire ;
- Identifier, dans les zones d'activité, équipements publics et quartiers denses des dispositions favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, dans le respect du cadre réglementaire applicable.;

C.6. Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux

L'autonomie énergétique du territoire constitue un enjeu important, appuyé par le PCAET. Les documents d'urbanisme ont un rôle à jouer pour soutenir la diversification de la production, la maîtrise des consommations et la valorisation des ressources locales.

Objectifs stratégiques :

- **Encourager le développement des énergies renouvelables en lien avec les ressources et les spécificités locales.**
- **Favoriser la sobriété énergétique dans les bâtiments, les mobilités et les équipements.**
- **Garantir une bonne insertion environnementale et paysagère des projets énergétiques.**

Soutenir les initiatives locales de production et d'autoconsommation

P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique

L'ambition régionale est de couvrir 100 % de la consommation régionale par des énergies renouvelables d'ici 2050, en assurant un mix énergétique diversifié.

Au regard des potentiels identifiés, des enjeux environnementaux du territoire et des objectifs de neutralité carbone nationaux, le PCAET Estérel Côte d'Azur Agglomération définit les objectifs suivants :

- **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**

P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables

Les documents d'urbanisme encouragent l'équipement des espaces déjà artificialisés (toitures, façades, parkings, zones d'activités) en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est priorisée sur ces surfaces, en cohérence avec les potentiels identifiés localement.

D'une façon générale, ces espaces doivent être mis à profit en priorité pour permettre l'installation d'unités de production d'énergies renouvelables. Les documents d'urbanisme doivent prioritairement permettre l'équipement de ces espaces déjà artificialisés.

Dans les cas d'installation au sol, la priorité est donnée au développement des parcs photovoltaïques ou d'unités de méthanisation.

Les installations d'énergies renouvelables au sol doivent respecter une hiérarchie de priorité, privilégiant les parcs photovoltaïques et des unités de méthanisation. Leur implantation devra respecter les principes suivants :

1. Priorisation des espaces dégradés et friches

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.

2. 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.

3. Intégration paysagère

Les installations doivent s'intégrer harmonieusement dans le site, les milieux naturels et les paysages. Ainsi, en zone agricole ou naturelle, elles doivent :

- Ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières sur les terrains concernés ;
- Préserver les espaces naturels et la qualité paysagère du territoire.

4. Respect des réglementations

Tous les projets doivent se conformer aux normes réglementaires en vigueur et aux bonnes pratiques en matière de conception et d'installation (charte départementale), afin de justifier leur non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT incite également à explorer des solutions adaptées aux contraintes foncières du territoire, telles que l'aquathermie ou la thalassothermie en zones littorales, et à soutenir l'émergence de micro-réseaux intelligents à l'échelle de quartiers (microgrids).

La filière bois-énergie est encouragée, notamment à travers la valorisation des déchets issus de l'entretien des haies ou de l'agriculture. Le développement de la filière de valorisation énergétique des déchets est également à favoriser.

R29 - Développer les réseaux de chaleur et de froid

Les opérations d'aménagement prévoient, chaque fois que possible, une desserte par un réseau de chaleur ou de froid alimenté par des énergies renouvelables, en particulier dans les secteurs denses, en renouvellement urbain ou au sein des zones d'activités économiques.

Les documents d'urbanisme peuvent accompagner la création ou l'extension de ces réseaux, notamment en lien avec les opérations publiques d'aménagement ou les programmes de rénovation urbaine.

R30 - Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité

Le SCoT encourage la mise en œuvre d'opérations sobres en énergie, intégrant des formes urbaines compactes, des bâtiments performants et des matériaux recyclables pour les aménagements publics. L'éclairage public à basse consommation et la présence du végétal en ville sont favorisés pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le confort thermique.

Les projets portés par les collectivités doivent être exemplaires sur le plan énergétique, en particulier dans les opérations de construction ou de rénovation de maîtrise d'ouvrage publique.

Les communes sont invitées à intégrer les objectifs de qualité environnementale, de sobriété énergétique et de valorisation des énergies renouvelables dans leurs documents d'urbanisme et leurs projets de territoire.

Le SCoT encourage également les politiques locales de l'habitat à renforcer la connaissance et le suivi de l'état du parc de logements, en particulier sur les dimensions de performance énergétique, confort d'usage et vacance. Ces démarches doivent permettre d'orienter les actions des programmes du PLH vers la lutte contre la précarité énergétique et la remobilisation du parc existant, contribuant ainsi à la sobriété foncière et à la qualité du cadre de vie résidentiel

C.7. Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire

La structuration de la filière de recyclage des déchets inertes constitue un atout local, avec un taux de valorisation élevé. Dans ce contexte, les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer les enjeux liés à la gestion des déchets et à la circularité des matériaux dans les projets d'aménagement.

Objectifs stratégiques :

- **Renforcer la prévention, le tri et la valorisation des déchets dans une logique de boucle locale.**
- **Accompagner la création d'équipements adaptés aux flux et aux besoins du territoire.**
- **Limiter les nuisances et l'impact environnemental des installations de gestion des déchets.**
- **Intégrer la gestion des déchets dès la conception des projets d'aménagement.**

R31 - Anticiper la gestion des déchets dans les opérations d'aménagement

Les documents d'urbanisme veillent à intégrer en amont des projets les besoins liés à la collecte, au tri et au traitement des déchets. Cette prise en compte concerne notamment :

- Les quartiers en extension ou en densification, où il convient de prévoir des espaces adaptés à la collecte (points d'apport volontaire, locaux techniques), à la valorisation (compostage partagé, gestion des biodéchets) et à la logistique de proximité ;
- Les sites de restauration collective, marchés, équipements publics et ensembles résidentiels, en lien avec la mise en œuvre de solutions locales pour les biodéchets.

R32 - Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités économiques

Dans les secteurs à vocation économique, les documents d'urbanisme identifient les besoins spécifiques liés à la gestion des déchets professionnels et soutiennent le développement :

- De dispositifs mutualisés de tri et de valorisation à l'échelle des zones d'activités ;
- D'équipements adaptés aux différentes filières (mobilier, BTP, organique, etc.) ;
- De démarches d'écologie industrielle et territoriale facilitant l'émergence d'écosystèmes économiques circulaires.

R33 - Renforcer le maillage des équipements de collecte et de traitement

Il s'agit de :

- Développer et mettre en réseau les déchetteries existantes pour en améliorer l'accessibilité, la complémentarité et la performance ;
- Anticiper l'implantation à court terme d'une installation de stockage des déchets inertes dans l'Est Var, en réponse aux besoins identifiés ;

R34 - Déployer une économie circulaire territorialisée et ancrée dans les filières locales

Les documents d'urbanisme encouragent la mise en œuvre d'une économie circulaire à l'échelle locale, à travers :

- La prévision des emprises liée à la création de ressourceries intercommunales, de centres de tri de proximité et d'industries de revalorisation multi-filières (agriculture, BTP, mobilier, etc.) ;
- L'identification d'espaces pouvant accueillir des plateformes de transformation secondaire, des chantiers de valorisation in situ ou des installations de stockage de déchets inertes temporaires (ISDI) ;
- L'intégration de clauses de réemploi et de valorisation des matériaux dans les marchés publics, notamment pour les projets de construction et de rénovation urbaine.

C.8. Valoriser et préserver les ressources minérales locales

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une diversité géologique importante, entre formations cristallines (gneiss, granites, rhyolites, microdiorite dite « estérellite ») et substrats sédimentaires (calcaires, dolomies, grès, argiles), offrant une base propice à la valorisation de ressources minérales à usages variés : granulats pour la viabilité, matériaux pour le béton prêt à l'emploi, couches de roulement, mais aussi roches ornementales et matériaux pour l'industrie des produits de construction (ciment, plâtre, briques). Le territoire se distingue également par la présence d'installations de transformation, comme la carrière de porphyre des Grands Caous à Saint-Raphaël, utilisée pour la production de granulats techniques et identifiée dans le Schéma Régional des Carrière PACA comme ressource stratégique à l'échelle régionale.

Dans ce contexte, les documents d'urbanisme sont invités à reconnaître l'importance de ces ressources et à accompagner leur valorisation dans une logique de sobriété, d'ancrage territorial et de circularité.

Objectifs stratégiques :

- **Identifier et protéger les gisements minéraux d'intérêt stratégique pour le territoire.**
- **Encadrer les conditions d'exploitation pour en limiter les impacts environnementaux et paysagers.**
- **Assurer la compatibilité des carrières avec les autres fonctions du territoire (habitat, biodiversité, paysage).**
- **Favoriser le réemploi et la valorisation locale des matériaux extraits.**

R35 - Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales

Il est recommandé que les documents d'urbanisme :

- Reconnassent les gisements exploitables ou potentiellement valorisables à proximité des zones d'aménagement, en veillant à la compatibilité avec les autres fonctions du territoire ;
- Soutiennent l'usage des ressources minérales locales dans les projets de construction, en favorisant les matériaux extraits et transformés localement (ex : porphyre de Saint-Raphaël, calcaires régionaux, matériaux recyclés) ;
- Intègrent les ressources issues de la filière du recyclage dans les prescriptions ou recommandations applicables aux projets d'aménagement, en cohérence avec les objectifs d'économie circulaire (matériaux issus de la déconstruction, ressources secondaires recyclées pour la viabilité ou les bétons, etc.) ;

- Accompagnent le développement d'activités de transformation secondaire ou de stockage temporaire des matériaux issus des chantiers, à travers une localisation adaptée aux contraintes de logistique et de cohabitation avec les autres usages du sol.

Les opérations d'aménagement peuvent contribuer à cette dynamique en intégrant des clauses ou incitations relatives à l'utilisation de matériaux de provenance locale ou issus du réemploi, et en identifiant des filières de valorisation en lien avec les plateformes présentes sur le territoire ou dans son voisinage immédiat.

C.9. Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental

Dans un territoire soumis à de fortes pressions urbaines et touristiques, la qualité du cadre de vie passe par une meilleure prise en compte des nuisances et des facteurs de vulnérabilité environnementale. Qu'il s'agisse de chaleur urbaine, de pollution de l'air, de bruit ou de saturation des infrastructures en période estivale, ces contraintes pèsent sur la santé, le bien-être et la résilience des espaces urbanisés.

L'aménagement peut devenir un levier de transformation en intégrant dès la conception des projets des solutions d'atténuation et d'adaptation. Cela suppose d'agir à la fois sur les formes urbaines, la gestion des ambiances (thermiques, sonores, atmosphériques), la localisation des fonctions sensibles et la requalification des espaces publics.

Objectifs stratégiques :

- **Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores, visuelles et olfactives.**
- **Préserver la qualité de l'air et lutter contre les pollutions diffuses.**
- **Améliorer le cadre de vie par l'intégration de dispositifs de confort thermique, acoustique et visuel dans les projets.**
- **Encourager l'aménagement de trames de fraîcheur et la végétalisation des espaces urbanisés.**

R36 - Intégrer le confort climatique et la désimperméabilisation dans les projets d'aménagement

Les projets d'aménagement veillent à intégrer dès la conception des mesures favorisant le confort thermique d'été et l'adaptation climatique. Il est notamment recommandé de :

- Orienter les bâtiments pour optimiser la ventilation naturelle et l'ombre ;
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique ;
- Désimperméabiliser les sols dans les espaces publics et privés (cours d'école, stationnements, placettes, voies secondaires) ;
- Favoriser les sols poreux, la végétation haute, les dispositifs de rafraîchissement passifs (brumisateurs passifs, fontaines recyclées) et les plantations structurales.

Les documents d'urbanisme peuvent encourager l'implantation de corridors végétalisés continus en centre urbain et soutenir des formes urbaines sobres, ventilées et végétalisées.

R37 - Prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement

Dans les secteurs exposés à la pollution atmosphérique (axes structurants, secteurs à forte densité de fréquentation estivale, zones de congestion routière), les documents d'urbanisme sont invités à :

- Éviter l'exposition des publics sensibles en adaptant la vocation des secteurs concernés ;
- Favoriser des formes urbaines protectrices : retraits, implantations en cœur d'îlot, orientation des bâtiments, écrans végétaux ;
- Prévoir des marges de recul adaptées en fonction des sources de pollution (bruit, ICPE, infrastructures routières).

La qualité de l'air intérieur peut être préservée en encourageant l'usage de matériaux biosourcés, locaux, peu émissifs, notamment dans les bâtiments destinés à l'accueil du public.

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 %.

R38 - Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation

Les documents d'urbanisme prennent en compte les nuisances sonores (trafic, ICPE, activités agricoles ou industrielles) ainsi que les risques pour les personnes et les biens, notamment liés aux installations classées et au transport de matières dangereuses. Cette prise en compte peut conduire à :

- Éviter l'urbanisation dans les zones les plus exposées ou à en adapter la vocation ;
- Réfléchir à l'orientation et à l'implantation des bâtiments dès la phase de conception ;
- Identifier les secteurs nécessitant des protections spécifiques ou la relocalisation d'équipements sensibles ;
- Intégrer, le cas échéant, des dispositifs de type masques végétaux ou écrans acoustiques paysagers le long des axes les plus bruyants, en complément des aménagements de réduction à la source.

R39 - Surveiller et sensibiliser à la qualité de l'air et aux nuisances

Les collectivités sont invitées à renforcer les dispositifs de surveillance en lien avec les organismes compétents et à assurer une information accessible et continue auprès des habitants, notamment dans les zones les plus exposées. Cette démarche contribue à la responsabilisation des acteurs et à la mise en œuvre de stratégies d'aménagement plus sobres et plus résilientes.

C.10. Placer le territoire sur la trajectoire du « zéro artificialisation nette »

Estérel Côte d'Azur Agglomération inscrit son SCoT dans la trajectoire nationale du « Zéro Artificialisation Nette » fixée par la loi Climat et Résilience. L'analyse menée sur la période 2011-2020 met en évidence une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 290 hectares, soit un rythme moyen d'environ 29 hectares par an. Cette dynamique, marquée par une forte pression sur le foncier littoral et périurbain, a conduit à fixer des objectifs ambitieux de sobriété foncière.

La trajectoire définie dans le SCoT repose sur une réduction progressive et chiffrée de la consommation foncière par tranches de dix ans, en cohérence avec le SRADDET régional et les obligations légales. Elle a été élaborée en tenant compte, d'une part, des besoins de développement justifiés par les communes, et, d'autre part, des projets structurants portés à l'échelle de l'agglomération.

L'effort demandé s'appuie prioritairement sur le renouvellement urbain, la densification et la transformation des espaces déjà urbanisés. L'objectif n'est pas de freiner le développement, mais de l'orienter vers une logique d'optimisation des espaces existants, garantissant ainsi la capacité d'accueil du territoire tout en préservant ses ressources naturelles et agricoles.

La déclinaison communale des enveloppes foncières mobilisables permet de répartir de manière équitable et transparente les efforts à fournir, tout en offrant aux documents d'urbanisme locaux un cadre clair pour inscrire leur propre trajectoire ZAN en compatibilité avec le SCoT

Objectifs stratégiques :

- **Mettre en œuvre la trajectoire de sobriété foncière définie par le SRADDET en vigueur et la loi climat et résilience ;**
- **Encadrer les ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec les capacités d'accueil et les besoins du territoire ;**
- **Mobiliser prioritairement le renouvellement urbain, la densification, et la transformation des espaces déjà urbanisés.**

P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

Le SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de consommation d'espaces

Enveloppe foncière mobilisable			
	2026-2036	2036-2046	2026-2046
Logements et équipements associés (ha)	91	24	115
Activités économiques (ha)	25	31	56
TOTAL	116	55	171

Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCOT, 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 par cet objectif, garant de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette sur le territoire ».

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est l'outil de suivi indispensable à la bonne évaluation de la mise en œuvre de ces objectifs de sobriété foncière.

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

	Enveloppe foncière mobilisable 2026-2046 (ha)
Fréjus	67
Saint-Raphaël	25
Puget sur Argens	31
Roquebrune-sur-Argens	18
Les Adrets-de-l'Estérel	30
TOTAL	171

PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES

Le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération constitue à la fois un patrimoine naturel, un espace de vie et un moteur économique. Le SCOT engage une stratégie de reconquête et de protection, qui conjugue attractivité touristique, résilience climatique et qualité paysagère.

La priorité est de préserver ce milieu fragile. L'urbanisation nouvelle y est strictement encadrée, afin de protéger les écosystèmes côtiers et d'anticiper les risques liés au recul du trait de côte et à la montée du niveau de la mer. Les aménagements futurs devront prendre en considération les phénomènes d'érosion et de submersion, en privilégiant les solutions fondées sur la nature et la renaturation des espaces littoraux.

Dans cette logique, l'agglomération privilégie les opérations de requalification dans le cœur d'agglomération qui redonnent au littoral sa qualité et sa vocation de vitrine durable. La transformation du bord de mer à Fréjus et Saint-Raphaël illustre cette ambition : une façade littorale repensée comme un boulevard urbain apaisé, avec une promenade végétalisée, des mobilités douces et un transport en commun en site propre. Aux Issambres, quartier littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens, le projet de réaménagement du front de mer traduit la même exigence : continuité piétonne et accessibilité universelle, végétalisation et désimperméabilisation, renforcement du cadre de vie et redynamisation de l'attractivité commerciale et touristique. Ces projets emblématiques témoignent de la volonté de l'agglomération de conjuguer modernisation, identité méditerranéenne et durabilité.

La stratégie intègre également la sécurisation et l'adaptation des ports, essentiels à l'économie maritime et au nautisme. Le SCOT affirme l'importance d'assurer leur résilience face aux risques climatiques, tout en optimisant leur rôle d'accueil et de services. Il vise aussi la possibilité d'assurer un accès à la mer, par des cales de mise à l'eau ou par des solutions de port à sec, afin de répondre aux besoins du nautisme tout en limitant la pression sur le linéaire côtier.

Cette politique vise à offrir un littoral exemplaire : attractif, accessible, sécurisé et durable. Chaque projet doit contribuer à la valorisation de l'identité méditerranéenne, à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à l'adaptation du territoire aux grands défis climatiques.

D.1. Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme

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

La loi littoral prévoit, sauf dérogation spécifique, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation. En dehors de ces agglomérations et de ces villages, les constructions ou installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « secteurs déjà urbanisés », secteurs regroupant quelques constructions qui ne se trouvent pas en continuité d'agglomérations ou de villages existants.

À cette fin, il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification de ces « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés ».

Objectifs stratégiques :

- Clarifier les principes d'application de la loi Littoral à l'échelle du SCoT.

Les agglomérations des communes littorales

Préambule :

Sans préjudice de la qualification d'agglomération, des espaces naturels et agricoles existent au sein de ces secteurs. La qualification d'un secteur en agglomération n'exclut pas la possibilité pour les PLU de classement en zonages naturel ou agricole de parcelles à préserver qui constituent des espaces de respiration et de traversées pour la biodiversité en zones urbaines.

Définition

Le SCoT considère plusieurs critères qui définissent les agglomérations :

- La desserte par les équipements élémentaires (voies de circulation, des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ...), critère commun aux trois entités agglomération, village et SDU ;
- Une enveloppe urbaine continue rassemblant environ 800 logements/unités de constructions à usage résidentiel ou, pour les secteurs à dominante économique, une surface bâtie supérieure à 25 ha. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les espaces urbains stratégiques mixtes associant logements et activités.

Les agglomérations sont les entités urbaines principales et peuvent s'étendre sur plusieurs communes (Agglomération de Fréjus–Saint-Raphaël). Les secteurs de Roquebrune-village, Les Issambres, Saint-Aygulf, Agay et La Bouverie sont issus du développement de bourgs historiques et présentent une population et des services qui leur confèrent le statut d'agglomération. Certaines agglomérations sont à la fois composées d'une entité résidentielle majeure et d'un espace économique d'envergure (Les Fourques–Quatre chemins, Caïs). Le SCoT considère également les zones d'activités de plus de 25 hectares comme des agglomérations (La Palud, Les Esclapes, Le Capitou), en vertu de leur densité d'activités et leur impact dans l'organisation économique du territoire.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre ;
- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Localisation

Les agglomérations doivent être délimitées à la parcelle par les PLU. Les campings ne sont pas constitutifs d'une continuité urbaine à l'exception des seuls bâtiments soumis à autorisation d'urbanisme qui peuvent être pris en compte pour apprécier la continuité avec une agglomération.

Les agglomérations identifiées sont les suivantes :

L'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël

L'agglomération de Fréjus–Saint-Raphaël est encadrée par deux coupures d'urbanisation. Entre ces deux coupures, l'agglomération présente un front bâti continu le long de la Méditerranée du Port de Fréjus à Boulouris. L'urbanisation débute à partir de la partie bâtie de la Base NatureOuest, puis les quartiers Le Grand ESCA, Villeneuve et La Tourrache. La D98b constitue ici la limite. Elle suit ensuite Le Reyran jusqu'à sa jonction avec la D 100A. La continuité urbaine se poursuit ensuite au Nord de Fréjus, de part et d'autre de la N7 jusqu'au secteur Les Darboussières. Elle emprunte les secteurs Nord de Saint-Raphaël en intégrant Valescure, les Veyssières jusqu'au Trois Collets, Mal Temps et Vaulongue. La limite suit

ensuite les zones d'activités du Cerceron et de l'Epsilon, pour redescendre jusqu'au vallon de Boulouris, qui présente la coupure d'urbanisation évoquée précédemment.

L'enveloppe urbaine est limitée à l'intérieur de secteurs continus, desservis par les réseaux, hors zones humides et zones rouges au PPRI. La zone de Castéou / Plan Guinet / Le Bombardier / Lac Saint-Esprit est exclue de l'enveloppe, en raison de son rôle structurant dans la trame verte du SRADDET. Toute évolution devra s'inscrire dans la densification des dents creuses et s'accompagner d'une gestion maîtrisée de l'imperméabilisation des sols, en privilégiant l'infiltration à la parcelle. La conservation des structures végétales existantes, l'intégration paysagère des projets, la prise en compte des vues vers les espaces naturels ou patrimoniaux, et la qualité du traitement des franges urbaines sont essentielles, notamment en limite des coupures d'urbanisation. Les extensions en secteur Nord seront conditionnées à la compatibilité avec les continuités écologiques identifiées, notamment autour des zones du Cerceron, de l'Epsilon et des corridors du Reyran et du Valescure.

L'agglomération d'Agay

L'agglomération d'Agay s'inscrit dans un site fortement contraint par le relief, la présence du massif forestier de l'Estérel, les risques naturels (ruissellement, inondation), la proximité du rivage et les enjeux de trame verte et bleue. Le secteur urbanisé s'organise autour de la baie, du centre et des quartiers d'Anthéor, du Dramont et du haut d'Agay. Il est connecté à la fois au linéaire littoral de Saint-Raphaël et aux espaces forestiers du massif. Les continuités bâties sont marquées, mais ponctuellement interrompues par des coupures végétales et des secteurs à enjeu environnemental fort.

L'urbanisation est contrainte de toutes parts par les risques d'inondation, les zones humides, les continuités écologiques du massif et la trame bleue du vallon d'Agay. Les campings situés dans la calanque d'Anthéor ne sont pas considérés comme secteurs urbanisables, mais peuvent néanmoins se conforter sans changer de destination. La zone non bâtie située entre le massif, le vallon d'Agay et les plans d'eau intérieurs est exclue de toute extension potentielle. Le rivage, inscrit dans la trame verte du SRADDET, devra faire l'objet d'une attention spécifique, notamment pour préserver les milieux littoraux en co-visibilité. Tout aménagement devra intégrer les contraintes fortes liées au ruissellement, à la qualité paysagère et au maintien des espaces ouverts. Les zones humides, identifiées comme tampons fonctionnels entre l'habitat et le massif, devront être strictement préservées et renforcées par une gestion adaptée de l'interface urbain-nature.

L'agglomération Saint-Aygulf

L'agglomération de Saint-Aygulf s'étend autour du centre historique, structuré par l'avenue principale et les équipements de centralité. Le tissu urbain est composé de quartiers résidentiels denses et d'extensions diffuses vers l'Est en direction des Issambres, et vers le Nord en direction des Étangs de Villepey. Elle constitue une entité urbaine continue, ponctuellement interrompue par des coupures ou des secteurs inondables, et s'inscrit dans la continuité du front littoral.

Les limites d'urbanisation à proximité des Étangs de Villepey, des abords du ruisseau Reydisart et du massif des Petites Maures ne pourront être étendues. Ces espaces présentent des enjeux combinés de trame bleue, de zones humides et de biodiversité, qui justifient leur maintien en espace non urbanisé.

L'agglomération Les Issambres

L'agglomération des Issambres se développe linéairement entre le littoral et les premières pentes du massif des Petites Maures. Elle est structurée par la route départementale littorale

RD559, avec un tissu résidentiel dense à proximité du rivage, et plus diffus en remontée de pente. Le secteur est ponctuellement entrecoupé de vallons, de boisements et de coupures naturelles, notamment au droit du ravin de la Gaillarde. L'unité bâtie présente une continuité urbaine globalement constituée.

Dans une optique de préservation de la biodiversité, l'urbanisation ne pourra pas se développer au-delà de la limite actuelle en grignotant le massif des Petites Maures. Aucune extension vers les espaces naturels boisés situés en arrière du front bâti ne pourra être admise. Toute évolution du tissu devra privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés, dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers.

L'agglomération Roquebrune-Village

L'agglomération de Roquebrune-Village est constituée d'un bourg historique. Elle comprend Saint-Pierre, Saint-Eloï, Sainte-Anne, Sainte-Candie et Les Douanes. Elle se développe à partir du noyau ancien en rebord de plateau, dans un contexte de relief marqué et de transitions avec les espaces naturels ou agricoles.

Les constructions, aménagements ou activités ne pourront pas se développer en direction du ravin de la Garrigue, des collines du Monastère et des Allons, ni dans les zones humides du Val d'Argens. Ces secteurs sont exclus de toute extension potentielle. L'enveloppe urbaine doit être strictement limitée aux secteurs déjà constitués. Les formes d'aménagement devront intégrer la qualité paysagère du site, la préservation des espaces ouverts, et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

L'agglomération Les Fourques – Quatre Chemins

L'agglomération Les Fourques – Quatre Chemins est située à l'Est du territoire de Roquebrune-sur-Argens, au croisement de la RD7 et de la RD N7. Elle regroupe les secteurs urbanisés de part et d'autre de ce nœud structurant, à proximité immédiate des zones d'activités et d'habitat du val de l'Argens. Elle est connectée au tissu urbain existant par la continuité de l'habitat et les voiries principales, mais bordée par des espaces naturels, boisés ou humides.

Ce secteur présente une sensibilité particulière liée à la présence de zones humides, de terrains en ruissellement, et d'un linéaire d'infrastructures important (RD7, RD N7, voie SNCF). Les projets devront se limiter aux espaces déjà urbanisés et n'emporter aucune extension vers les zones humides identifiées.

La désimperméabilisation des sols devra être privilégiée, en particulier en bordure des écoulements naturels. Le délaissé situé au Nord-Ouest, entre l'autoroute et la voie ferrée, pourra être valorisé en priorité du fait de ses contraintes existantes et de son enclavement, sous réserve d'un traitement adapté des eaux pluviales.

L'agglomération de La Bouverie

L'agglomération de La Bouverie, située au Nord du territoire de Roquebrune-sur-Argens, constitue une entité résidentielle importante, structurée autour de l'avenue des Orchidées et des quartiers de lotissements récents. Elle est reliée au centre-ville par la RD7 et présente un développement linéaire en fond de vallon, à proximité du massif de l'Estérel et des espaces naturels périphériques.

Le secteur est cerné par des zonages de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF, trame verte du SRADDET), et présente un réseau hydrographique dense ainsi qu'un relief propice au ruissellement. L'urbanisation devra s'effectuer exclusivement en dents creuses internes, sans extension au-delà des limites existantes.

L'agglomération du Capitou

L'agglomération du Capitou est à vocation principalement économique et se déploie de part et d'autre de l'A8. Elle comprend Le Capitou, le pôle Jean-Louis et Capitou Industrie, et le Sud du Camp Lecoq.

La partie Nord est bornée à l'Ouest par un espace à forte valeur écologique (à l'Ouest de la RD4) et à l'est par une zone inondable. Ces deux limites doivent être conservées comme bornes à toute extension.

L'agglomération de Caïs

L'agglomération de Caïs est située à l'Ouest Sud de Fréjus, à l'interface entre le secteur balnéaire de Saint-Aygulf et les quartiers d'activités en retrait du littoral. Elle comprend un tissu mixte d'habitats résidentiels et d'hébergements touristiques, en lien avec les axes de desserte principaux (RD4, voie ferrée). Plusieurs campings et équipements d'accueil temporaire marquent l'organisation du secteur.

La configuration actuelle du secteur, sa diversité d'occupations et la proximité de milieux ouverts invitent à préserver les espaces non bâtis contribuant à la qualité paysagère et à la perméabilité écologique. Les documents d'urbanisme devront veiller à maintenir un équilibre entre les formes bâties existantes et les secteurs végétalisés, en s'appuyant sur la densification du tissu sans empiéter sur les zones sensibles.

L'agglomération de La Palud

L'agglomération de La Palud se situe à l'Ouest de Fréjus, en rive droite de l'Argens. Elle comprend un ensemble bâti en continuité avec les quartiers périphériques de la ville : La Palud, le Lou Gabian, la Garonnette et les Baisses, structuré autour d'un axe principal et bordé par des zones d'activités et des espaces naturels. Le secteur présente une organisation linéaire le long des voies de desserte, avec une insertion dans un tissu mixte résidentiel et agricole.

Ce secteur est majoritairement situé en zone inondable et directement concerné par les enjeux de la trame bleue, en lien avec l'Argens. Dans ce contexte, toute évolution du tissu bâti devra rester mesurée et prendre en compte la vulnérabilité du site.

L'agglomération Les Esclapes

L'agglomération Les Esclapes se situe en continuité de la zone d'activités de Puget sur Argens, le long de la DN 7. L'aménagement de la zone économique Les Esclapes, en continuité de la zone de Puget sur Argens sera possible à partir de la commune de Fréjus.

Les villages

Définition

Le SCoT considère que les villages peuvent uniquement se densifier. Ce choix est issu d'une volonté politique de ne pas poursuivre l'étalement urbain de certains secteurs résidentiels, hors agglomération.

La desserte par les équipements élémentaires (voies de circulation, des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ...), critère commun aux trois entités agglomération, village et SDU, est maintenu. Ces villages sont également dotés d'équipements, de services, de commerces d'entreprises,

ou d'un espace collectif identifiable qui assure une vie de village, et en font des relais de proximité.

Le village est une enveloppe urbaine continue comprenant environ entre 150 et 800 logements et/ou d'unités de constructions à usage d'habitation. Ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie comprise entre 10 hectares et 25 hectares. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les secteurs mixtes associant logements et activités

Localisation

Les villages doivent être délimités à la parcelle par les PLU. Les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs identifiés comme village.

Les équipements de type camping situés en limite zone agglomérée, ne sont pas intégrés aux entités urbaines définies ci-après.

Les villages identifiés sont :

- Le Trayas
- Aiguebonne
- Sainte Brigitte
- Villepey
- Saint-Jean-de-Cannes
- Le Capitou de l'Estérel Nord
- Le Fournel-Est
- Les Pins Parassols
- La ZAC Raphèle

Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Définition

L'article L. 121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse.

Selon cet article, un SDU se caractérise par, « entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Le SCoT s'appuie sur le nombre de constructions au sein de l'enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, afin de différencier l'espace diffus des SDU. Aussi, les SDU ne peuvent pas être localisés ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proches du Rivage.

Les SDU sont une enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, localisée ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent entre 30 et 150 logements/unités de constructions à usage résidentiel compris

Les SDU sont des lotissements entourés d'espaces naturels ou d'espaces cultivés. Le relief parfois très accidenté ou la présence d'une infrastructure majeure influent sur la densité des constructions (L'Espéoutier, Le Compassis), mais tous présentent une grande concentration de résidences (Le Bonfin, Le Capitou Sud Estérel, La Rouvière, Les Planes, le Domaine des Deux Collines), et sont organisés autour d'une à deux voies principales qui desservent

l'ensemble des habitations. Ils peuvent accueillir des hébergements hors destination habitation.

Localisation

Les SDU doivent être délimités à la parcelle par les PLU et cette délimitation doit intervenir au plus près du bâti. Les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser. Les équipements de type camping situés en limite de zone agglomérée, ne sont pas intégrées aux entités urbaines définies ci-après.

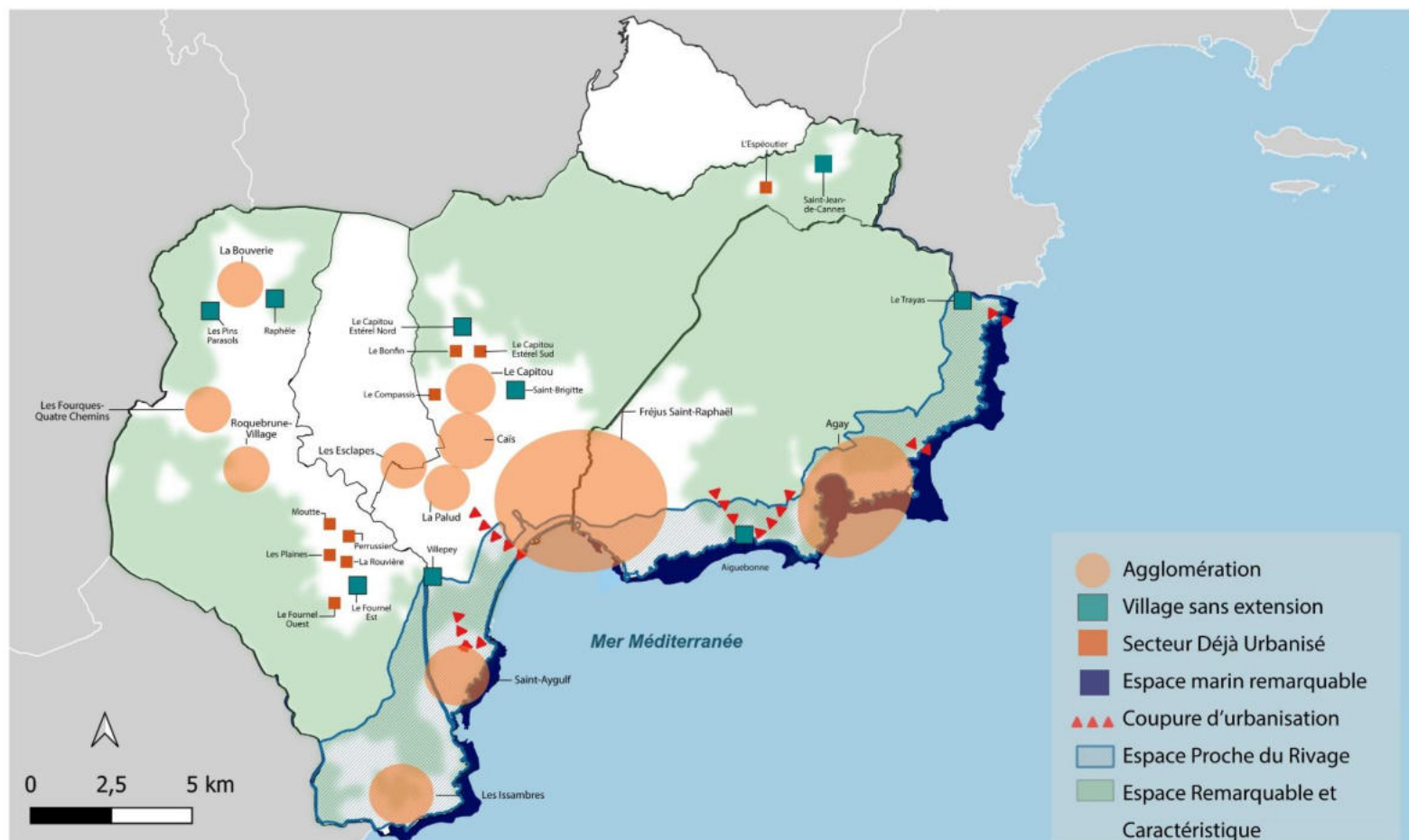
Sont identifiés comme SDU les secteurs suivants :

- Le Bonfin
- Le Capitou Sud Estérel
- Le Compassis
- L'Espéoutier
- La Rouvière
- Les Planes
- Le Perrussier
- La Moutte
- Le Fournel-Ouest
- Le Domaine des Deux Collines

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

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

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

D.2. Protéger et préserver les espaces sensibles

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

A ce titre la présente partie précise les principales notions qui constituent la loi Littoral

- les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC)
- les Espaces Proches du Rivage (EPR)
- les coupures d'urbanisation

Objectifs stratégiques :

- **Garantir une urbanisation cohérente avec les grands équilibres littoraux.**
- **Préserver les espaces naturels et limiter l'urbanisation diffuse en bord de mer.**

D.2.1. Encadrer l'urbanisation au sein des 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 d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 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, ...)

P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles

En commune littorale, les constructions éventuelles de nouveaux sièges d'exploitation et plus généralement, toutes constructions liées aux activités agricoles, sont autorisées en dehors des espaces proches du rivage.

Le changement de destination de ces constructions nouvelles ne sera pas autorisé.

Seules les constructions en lien avec les cultures marines sont autorisées dans les espaces proches du rivage.

P64 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation est encadrée par une exigence d'intégration fine à la morphologie bâtie, à la structure paysagère et à l'ambiance du site. L'objectif est de préserver la continuité visuelle et environnementale du littoral tout en assurant la cohérence des formes urbaines.

Dès la phase de diagnostic, les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur une analyse typo-morphologique des tissus urbains présents dans les EPR. Cette analyse permet d'évaluer le potentiel de densification en lien avec les caractéristiques du bâti, les séquences paysagères, la trame végétale et la structure parcellaire.

Les tissus urbains projetés devront s'inscrire dans cette logique d'intégration et de continuité, sans rupture d'échelle ni effet de saturation. L'implantation des constructions doit tenir compte du contexte architectural, du traitement des limites parcellaires et de la lisibilité du paysage côtier.

Les conditions d'urbanisation s'apprécient en cohérence avec la localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT. La délimitation précise de ces entités est exposée dans les sections suivantes.

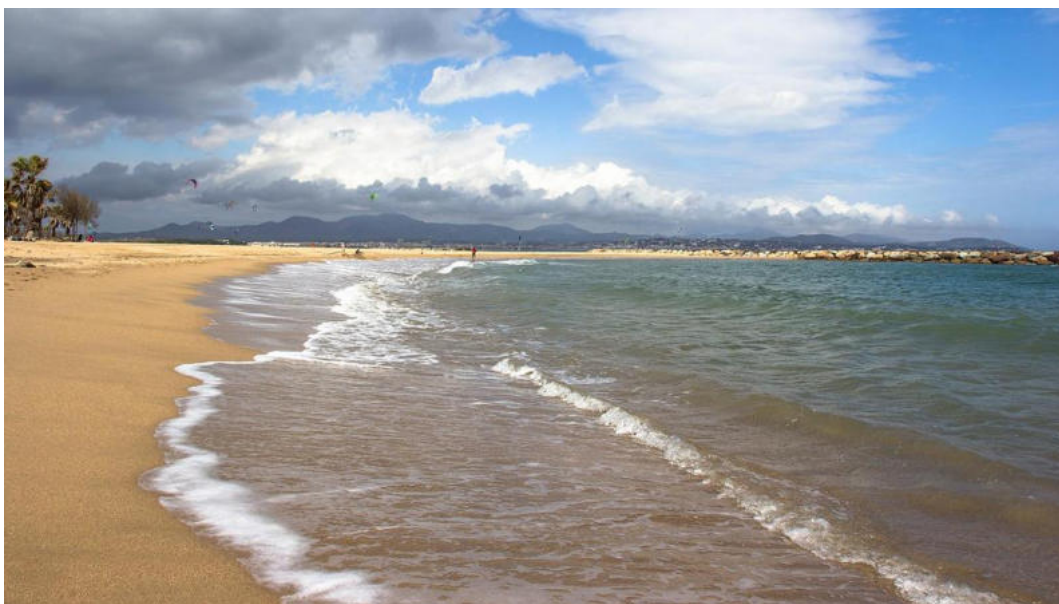
Secteur des Issambres et de Saint-Aygulf

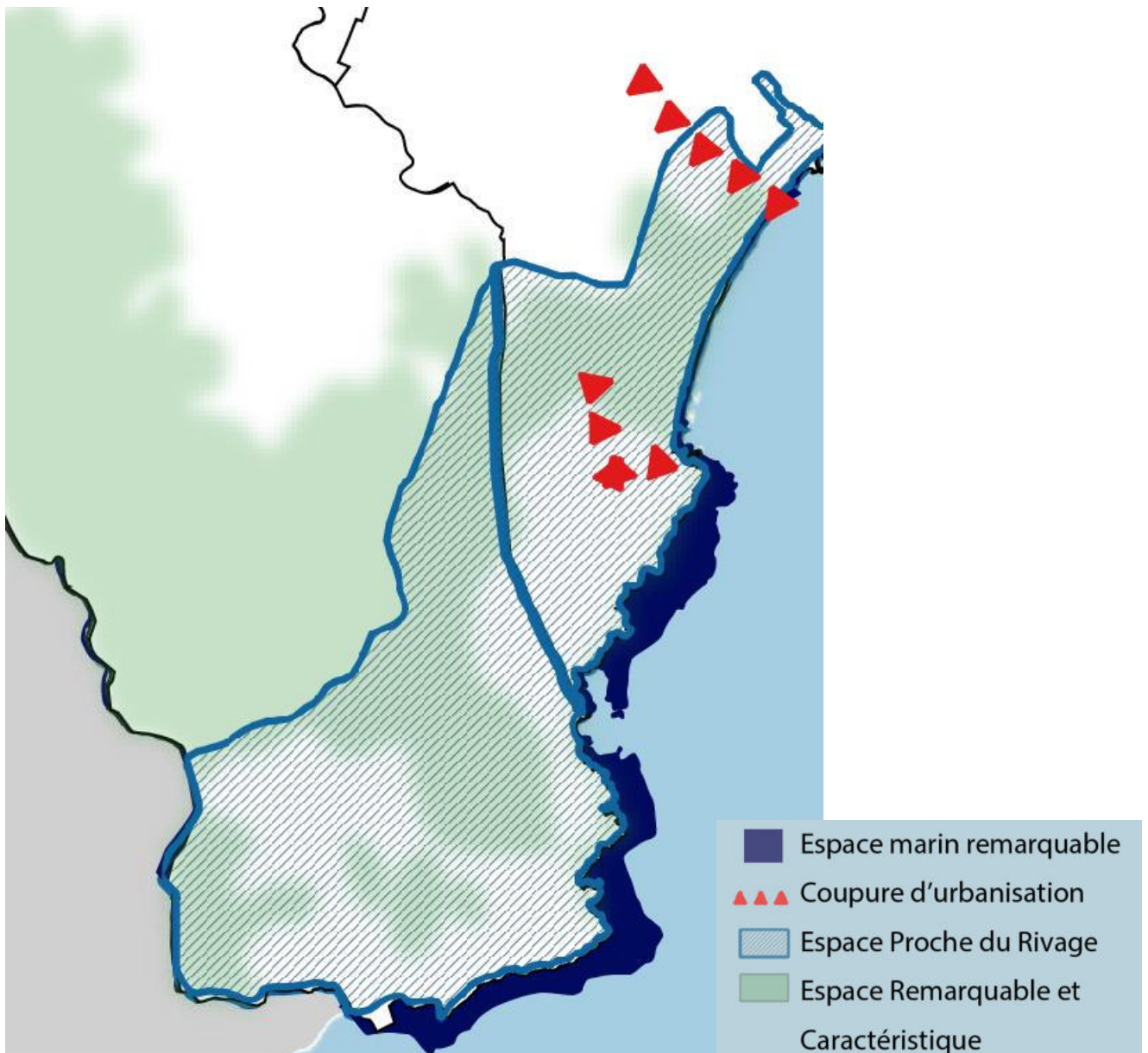
La délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif des Petites Maures donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

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

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer
- 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

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.

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 d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 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 base aéronautique navale, 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

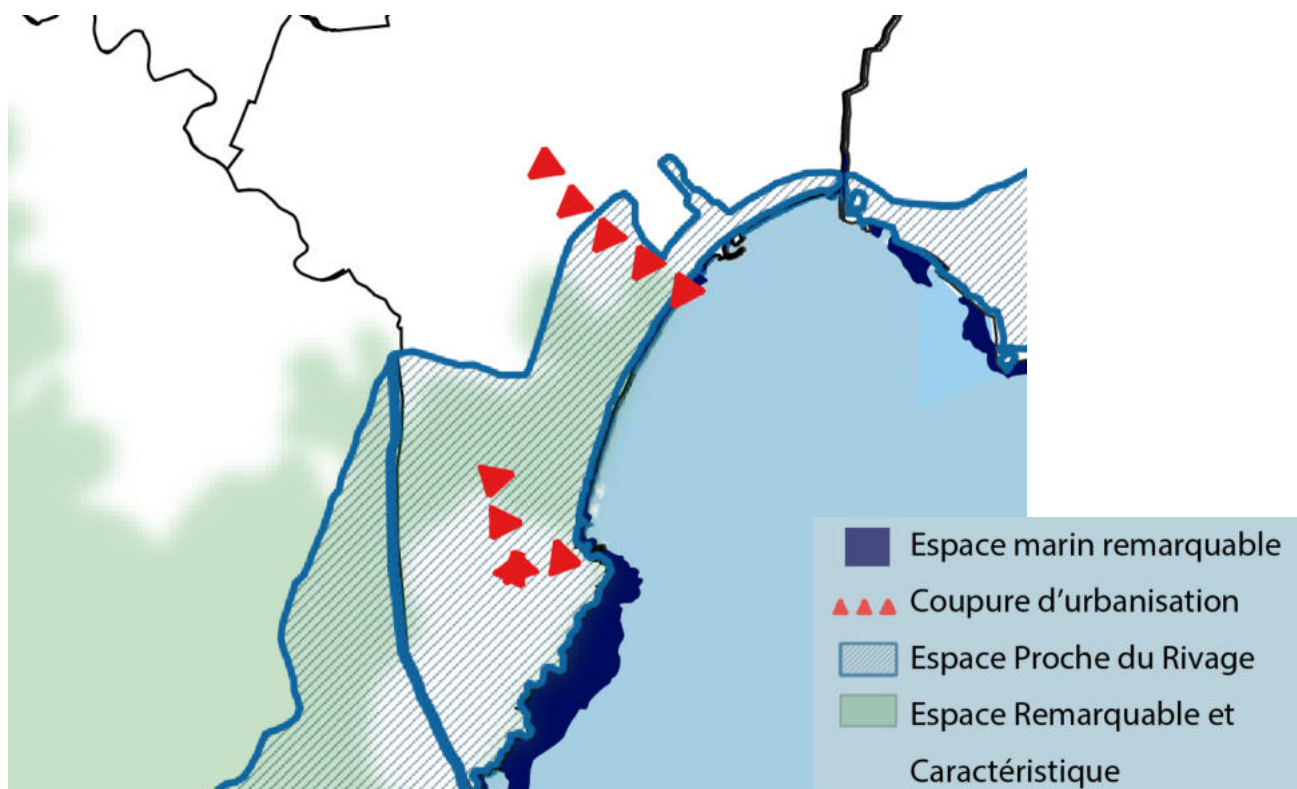
volume des capacités d'accueil existantes. Le PLU met en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site.

Le front de mer de Fréjus jusqu'à Santa Lucia (pour la partie Saint-Raphaël) 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 :

- des composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- des masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.





Secteur Dramont – Agay – Anthéor

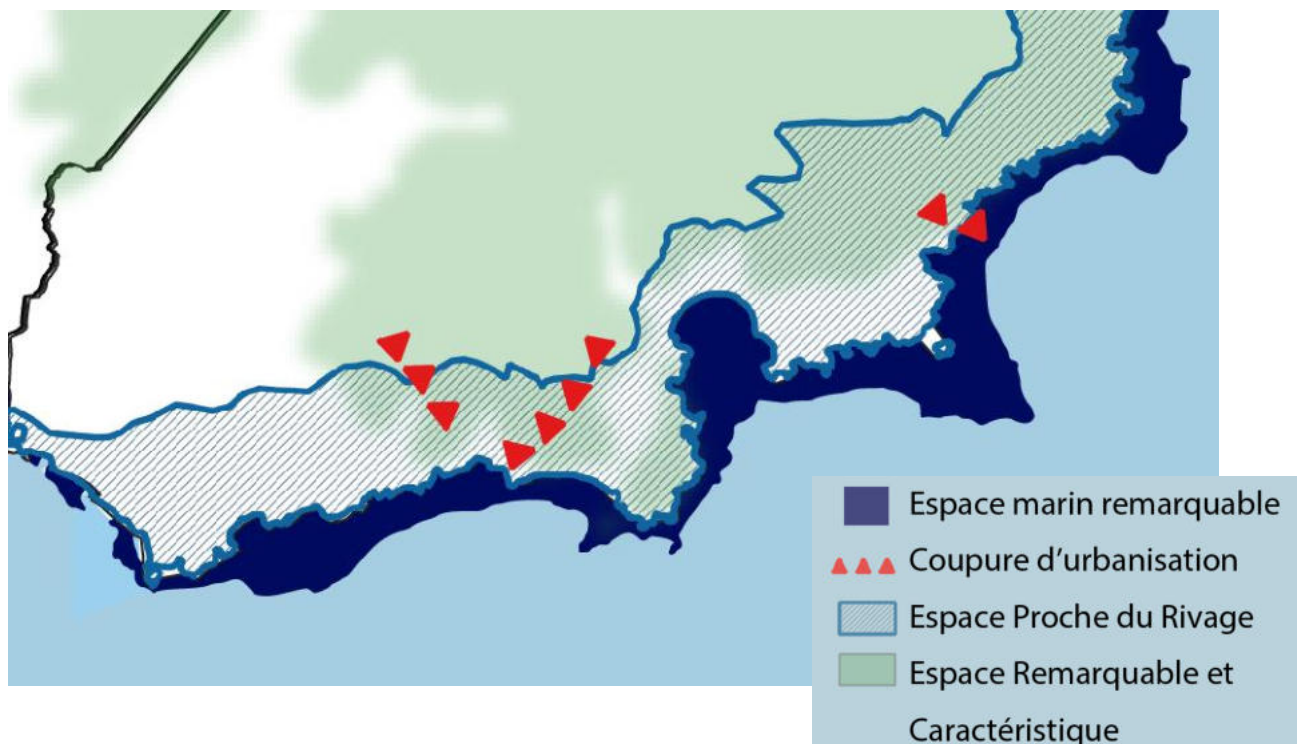
La délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

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

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- 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.





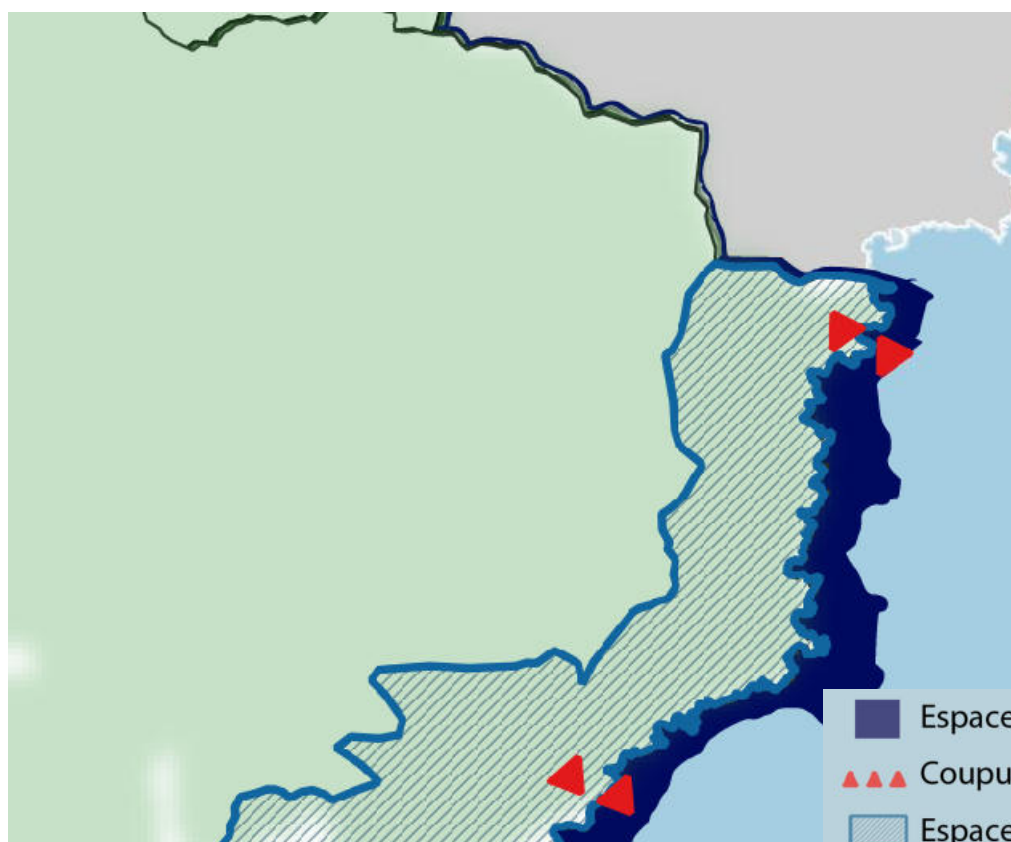
Secteur Corniche d'Or – Le Trayas

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'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- 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, en densification (sans extension).



- Espace marin remarquable
- Coupure d'urbanisation
- Espace Proche du Rivage
- Espace Remarquable et Caractéristique

D.2.2. Préserver la bande littorale des 100 mètres

Conformément à l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation nouvelle est interdite dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs).

Les espaces urbanisés au sein de cette bande peuvent accueillir des constructions, à condition que celles-ci :

- ne modifient pas de façon significative les caractéristiques et la densité de l'urbanisation existante,
- respectent les activités économiques nécessitant la proximité de l'eau ou les services publics autorisés par l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme,
- soient compatibles avec les objectifs de préservation des milieux naturels, des paysages, des risques littoraux, et du trait de côte.

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier clairement la bande des cent mètres, les limites de l'espace urbanisé dans cette bande et décliner les prescriptions réglementaires qui en découlent.

D.2.3. Préserver les fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation

Définis par les documents d'urbanisme par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

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 œuvre de la trame verte et bleue du territoire.

D.2.4. Préserver et valoriser les espaces remarquables

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 inventorier 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 grands espaces naturels qui couronnent le territoire 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)

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

Le territoire compte plusieurs entités identifiées comme espaces remarquables et caractéristiques maritimes, notamment :

- les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peïre les Issambres et la pointe de Saint-Aygulf ;
- les petites plages, calanques, ensembles rocheux et secteurs marins entre la pointe de Santa Lucia et la limite départementale des Alpes-Maritimes (Lion de Mer, Île d'Or, Cap Roux...), dans une bande maritime maximale de 1,5 km à compter du rivage.

Toutefois, ce périmètre général ne préjuge pas du classement systématique de chaque portion de rivage en espace remarquable. L'identification des ERC maritimes repose sur une combinaison de critères géomorphologiques, écologiques et paysagers, conformément à la doctrine issue de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, certaines plages artificialisées, fortement équipées ou aménagées (présence d'enrochements, remblais, concessions anciennes...) peuvent ne pas être considérées comme remarquables, lorsque leur caractère naturel ou leur intérêt écologique sont manifestement altérés.

Les documents d'urbanisme locaux précisent cette déclinaison à l'échelle fine, dans une logique de différenciation entre :

- les plages naturelles ou peu anthropisées, à protéger strictement en ERC,
- et les plages urbaines ou aménagées, pour lesquelles une gestion adaptée peut être envisagée hors du régime ERC.

D.2.5. Identifier 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 d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

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.

D.3. Préserver les milieux littoraux et marins remarquables

Le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une richesse écologique exceptionnelle, composée de milieux humides, de cordons dunaires, de massifs boisés côtiers et de biocénoses marines remarquables. Ces milieux participent pleinement à l'identité paysagère et environnementale du Golfe, tout en jouant un rôle structurant dans la régulation des effets du changement climatique. Leur préservation, leur restauration et leur mise en valeur conditionnent durablement la qualité de vie, l'attractivité touristique et la résilience territoriale.

Face aux multiples pressions qui s'exercent sur ces espaces (fréquentation, urbanisation, infrastructures, pollutions), il est nécessaire d'inscrire dans les documents d'urbanisme locaux des orientations précises permettant de garantir leur intégrité fonctionnelle et leur transmission aux générations futures.

Objectifs stratégiques :

- **Préserver et restaurer les milieux littoraux et marins à forte valeur écologique, paysagère et climatique.**
- **Assurer la continuité écologique entre mer, rivage et arrière-littoral.**
- **Éviter toute forme nouvelle d'artificialisation dans les milieux sensibles.**
- **Protéger les biocénoses marines et améliorer la qualité des eaux littorales.**

P65 – Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer

Les documents d'urbanisme locaux veillent à préserver l'interface écologique entre les milieux marins, le rivage et l'arrière-littoral. Cette interface englobe les cordons dunaires, zones humides, estuaires, pentes boisées littorales et espaces agricoles rétro-littoraux, qui assurent la continuité fonctionnelle entre mer et terre. Les sites emblématiques tels que les étangs de Villepey, l'embouchure de l'Argens ou les pentes boisées de l'Estérel doivent rester exempts de toute artificialisation ou fragmentation supplémentaire.

Dans les secteurs littoraux soumis à de fortes pressions urbaines et touristiques (Saint-Aygulf, Agay, Corniche d'Or), les documents d'urbanisme doivent garantir le maintien et, le cas échéant, la restauration de cette interface, en articulant protection des milieux naturels, maintien des corridors écologiques et intégration paysagère des aménagements. Cette exigence conditionne la compatibilité des projets littoraux avec les objectifs de préservation des écosystèmes et d'adaptation au changement climatique.

P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation

Les herbiers de posidonie, les substrats rocheux coralligènes et les fonds marins riches en biodiversité font l'objet d'une protection renforcée. Présents dans la rade d'Agay, au large de Saint-Raphaël et dans l'anse du Lion de Mer, ces habitats sont particulièrement sensibles aux ancrages sauvages, aux surfréquentations nautiques et aux effets cumulatifs des aménagements portuaires ou littoraux.

Toute infrastructure ou usage susceptible de porter atteinte à ces milieux sont interdits, notamment les dragages non justifiés, les rechargements mal maîtrisés ou les équipements non réversibles. Lorsqu'un projet est localisé à proximité d'un site Natura 2000 ou d'un herbier recensé, une étude d'incidences spécifique est exigée, et l'avis de l'autorité environnementale est requis.

P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales

La préservation de la qualité des eaux côtières suppose une maîtrise fine des flux de pollution issus des bassins versants : ruissellements, assainissement défaillant, imperméabilisation croissante. Toute ouverture à l'urbanisation dans les zones rétro-littorales est subordonnée à une évaluation du fonctionnement des réseaux et à la garantie d'une absence d'impact sur les masses d'eau.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent les solutions fondées sur la nature (désimperméabilisation, infiltration à la parcelle, noues, zones de rétention) dans les secteurs littoraux en amont des zones humides ou lagunaires sensibles. Les orientations d'aménagement doivent intégrer ces principes en articulation avec le SAGE et les objectifs du bon état des eaux.

R40 - Encourager la restauration des milieux dégradés

La renaturation des marges littorales dégradées – friches portuaires, anciennes zones d'activités désaffectées, emprises abandonnées – est encouragée dans une logique de reconquête écologique et paysagère. Elle peut concerner, par exemple, les anciens terrains dégradés à l'arrière des plages artificialisées ou les friches situées en zones humides asséchées.

Les collectivités sont invitées à mobiliser des outils fonciers ou contractuels pour engager ces actions (acquisitions, gestion différenciée, partenariats avec conservatoires ou associations naturalistes). Les documents d'urbanisme locaux peuvent fixer des objectifs de restauration à moyen terme dans les orientations d'aménagement.

R41 - Veiller à la compatibilité des usages récréatifs avec les milieux naturels

Le SCoT reconnaît la valeur touristique des milieux littoraux, mais en rappelle la fragilité. Afin de concilier attractivité et protection, il est recommandé de déployer des chartes d'usage dans les sites sensibles, de réguler l'accès aux plages fragiles par la mise en place de cheminements balisés, d'interdire les accès motorisés hors voirie et de favoriser les équipements légers, sobres et démontables.

Les activités nautiques encadrées (ex. plongée sur sites labellisés, navigation à faible vitesse dans les zones Natura 2000) sont à privilégier. À l'inverse, les pratiques à fort impact (ancrages non contrôlés, manifestations en zone coralligène, fréquentation hors saison de nidification) doivent être dissuadées.

D.4. Organiser les vocations du littoral et de la mer

Le littoral et les espaces marins d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueillent une diversité d'usages et d'activités : ports de plaisance, mouillages, plages, pêche professionnelle, loisirs nautiques, sports de glisse, plongée, promenades, navigation côtière. Cette densité fonctionnelle rend nécessaire une stratégie partagée d'organisation des vocations maritimes et côtières, visant à réguler les usages, à prévenir les conflits, à préserver les milieux et à garantir un développement cohérent, équilibré et soutenable du linéaire littoral.

Les documents d'urbanisme locaux, en cohérence avec les chartes d'usage, les plans de gestion Natura 2000 et les orientations du SCoT, devront articuler les besoins d'équipements, la valorisation des activités maritimes et la préservation des ressources et des paysages.

Objectifs stratégiques :

- Structurer les usages littoraux et maritimes dans une logique de régulation, de sobriété et de compatibilité écologique.
- Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques pour préserver les équilibres littoraux.
- Réguler les zones de mouillages et équipements légers (ZMEL) en limitant leur impact.
- Organiser les plages, les accès à la mer, les itinéraires et les sites naturels selon leur capacité d'accueil et leur sensibilité.

P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les projets de requalification, restructuration ou sécurisation des ports existants (et digues) dans une logique de sobriété foncière, de diversification des usages et de résilience face aux risques littoraux.

Les projets devront prioriser :

- l'optimisation des emprises déjà urbanisées,
- l'adaptation aux aléas climatiques et marins,
- la qualité paysagère des interfaces mer-terre,
- et la compatibilité avec les usages environnants (tourisme, pêche, navigation douce).

Une extension mesurée du port de San Peïre, à Roquebrune-sur-Argens, peut être envisagée, sous réserve d'une compatibilité stricte avec les équilibres environnementaux, paysagers et fonctionnels du site, ainsi que d'une justification des besoins non couverts. Cette évolution devra respecter les principes de sobriété foncière, de résilience aux risques littoraux et de qualité architecturale fixés dans le présent document.

P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral

Les documents d'urbanisme locaux :

- Identifient et cartographient les infrastructures de plaisance existantes (ports, ports à sec, zones de mouillage organisées, cales de mise à l'eau, ZMEL) afin d'en apprécier la capacité d'accueil et les enjeux d'évolution.
- Subordonnent toute création ou extension d'infrastructures de plaisance à la démonstration d'un besoin réel, en privilégiant la requalification et l'optimisation des équipements existants.
- Garantissent la compatibilité de ces aménagements avec la préservation des écosystèmes marins et littoraux (herbiers de posidonie, habitats sous-marins, zones Natura 2000, continuités écologiques).
- Peuvent, le cas échéant, encadrer l'implantation des zones de mouillage et d'activités nautiques dans les secteurs urbanisés, en cohérence avec les documents de planification portuaire et les dispositifs réglementaires en vigueur (AOT, ZMEL, plans de balisage, documents d'objectifs Natura 2000).
- S'appuient sur les politiques locales ou intercommunales de gestion du littoral pour articuler les usages économiques, touristiques et de loisirs avec la préservation de la qualité paysagère et environnementale

P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites

Tout projet situé sur le littoral doit démontrer sa compatibilité avec :

- les capacités d'accueil du site (milieux, réseaux, fréquentation),
- les contraintes réglementaires (EPR, ERC, bande des 100 m, PPRL),
- et la dynamique naturelle des lieux (érosion, régénération, submersion).

Les projets doivent adopter des formes sobres, réversibles, adaptées aux saisons ou aux temporalités d'usage. Ils privilégieront les emprises déjà urbanisées ou stabilisées, et éviteront la surdensification des secteurs sensibles (plages étroites, fronts d'urbanisation anciens...).

R42 - Préserver et organiser les accès publics à la mer

L'accès à la mer, notamment pour les usages nautiques non motorisés ou les activités de loisirs populaires (mise à l'eau, petites embarcations, sports de rame), constitue un enjeu structurant sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, dans un contexte de raréfaction des cales publiques, de concentration des usages sur certains secteurs portuaires, et de disparition progressive des équipements traditionnels (ports à sec, stationnements remorques).

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à identifier et protéger les sites de mise à l'eau et d'accès existants, afin d'en garantir la pérennité ;

Ils peuvent également réserver, le cas échéant, les emprises nécessaires à l'amélioration ou à la requalification de ces accès, en cohérence avec les politiques locales de gestion du littoral et les servitudes de passage du public le long du rivage.

R43 - Préserver les équilibres entre usages professionnels, récréatifs et écotouristiques

La mer et le rivage sont des lieux d'activités multiples : pêche professionnelle, navigation de loisir, plongée, baignade, sports de glisse, excursions côtières. Leur coexistence implique des arbitrages spatiaux et temporels, fondés sur le respect mutuel, l'encadrement réglementaire et la médiation locale.

Les documents d'urbanisme locaux contribuent à la préservation des équilibres littoraux en veillant à :

- localiser et encadrer les équipements liés aux activités nautiques et portuaires, afin d'éviter les conflits d'usages et les atteintes aux milieux naturels ;
- assurer la compatibilité des aménagements littoraux avec les objectifs de protection des sites Natura 2000, des zones de pêche et des espaces naturels sensibles ;
- articuler les choix d'aménagement avec les documents de gestion et de planification existants (plans de balisage, DOCOB, schémas portuaires, documents de gestion du DPM).

R44 - Structurer les vocations des plages et du domaine public maritime

Les plages du territoire répondent à des vocations diverses : balnéaires, sportives, écologiques, familiales, événementielles. A ce titre, il s'agit de clarifier la vocation dominante de chaque plage et de structurer les autorisations d'occupation et les équipements en conséquence.

Les installations légères (paillotes, lots de plages, bases nautiques, sanitaires, ombrières, autres) doivent être compatibles avec l'identité des sites, démontables et conçues pour ne pas

gêner la dynamique sédimentaire ni la biodiversité littorale. Les secteurs fragiles doivent être affectés prioritairement à des usages extensifs et à faible impact.

R45 - Renforcer les cheminements littoraux et l'accessibilité douce

Le développement de cheminements continus pour piétons et cycles, en lien avec les centralités littorales, les ports, les plages et les espaces naturels sont encouragés. Ces itinéraires peuvent emprunter le sentier du littoral, des voies partagées ou des liaisons de contournement discrètes, adaptées au terrain.

La continuité des itinéraires littoraux s'appuie sur les aménagements cyclables existants, notamment la V65 – La Littorale, afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de renforcer la lisibilité des cheminements à vocation touristique et de loisirs.

Une attention particulière doit être portée à la résorption des ruptures existantes du sentier du littoral, afin d'assurer la continuité de l'itinéraire et d'améliorer sa lisibilité à l'échelle intercommunale.

Des aménagements légers, végétalisés, intégrés dans le paysage, et conçus pour préserver les milieux traversés sont recherchés. L'accessibilité des plages doit être pensée au bénéfice de tous les publics.

R46 - Soigner l'insertion architecturale et paysagère des projets en façade littorale

Les nouveaux projets ou extensions visibles depuis le rivage doivent faire l'objet d'une attention particulière : intégration dans la silhouette du site, traitement des volumes, matériaux sobres et durables, compatibilité avec le paysage marin et la trame végétale.

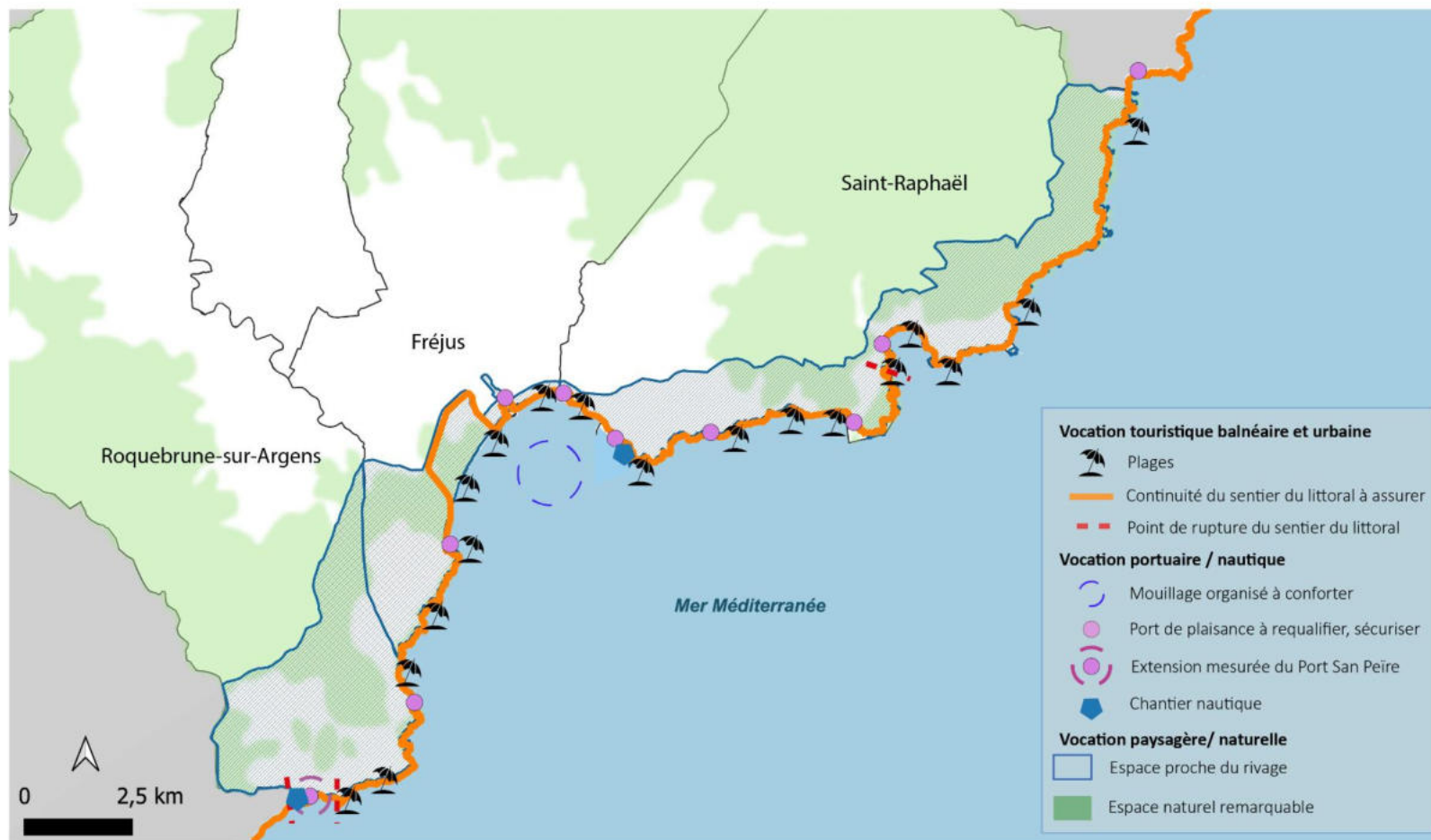
Les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer sur des chartes de site, des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques, ou des périmètres de vigilance en entrée de secteur sensible.

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Vocations du littoral
Document d'orientations et d'objectifs

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

D.5. Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral

Objectifs stratégiques :

- Appuyer les stratégies locales sur l'observation continue de l'évolution du trait de côte.
- Promouvoir des solutions d'aménagement souples et réversibles.

P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée

Les documents d'urbanisme locaux, lorsqu'ils en disposent, intègrent une cartographie des secteurs soumis à un recul actif du trait de côte ou à des aléas de submersion marine récurrents, en s'appuyant sur les données disponibles de l'observatoire du trait de côte et les modélisations disponibles.

Dans ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est strictement encadrée : elle n'est admise que si les projets présentent une conception adaptée aux aléas (implantation en retrait, réversibilité, intégration paysagère, usage temporaire ou saisonnier). Dans les linéaires les plus exposés, les extensions pérennes doivent être évitées, au profit d'une requalification des usages existants ou d'un maintien d'espaces ouverts.

Les aménagements à vocation publique ou touristique peuvent être envisagés s'ils contribuent à renforcer la résilience locale, sans aggraver l'exposition des biens et des personnes.

P72 - Promouvoir les solutions d'aménagement littoral durables et souples

Dans les secteurs encore peu urbanisés mais exposés, les documents d'urbanisme locaux favoriseront les solutions de gestion souple du trait de côte : désimperméabilisation, recul des emprises, aménagements dissociables du sol, protection végétalisée ou dispositifs de dissipation de l'énergie des vagues.

Le projet d'aménagement de la plage du Veillat, en cours de conception, constitue une illustration opérationnelle de cette approche : rehaussement progressif de la plage, rechargements maîtrisés, accompagnement paysager, intégration d'une butée de pied en retrait.

Ce type de dispositif peut être envisagé dans d'autres secteurs, à condition de respecter les caractéristiques écologiques et hydrosédimentaires du site.

R47 - Planifier le recul stratégique dans les secteurs à horizon de relocalisation

Dans les secteurs les plus vulnérables, où les projections à 2050 montreraient une érosion irréversible ou une inondabilité récurrente, les collectivités sont invitées à planifier un recul progressif des usages, fondé sur :

- la désaffectation des installations fixes en zone d'aléa fort,
- la non-renouvelabilité de certaines autorisations d'occupation (concessions de plage, stationnements côtiers) en zone d'aléa fort,
- la réaffectation des emprises à des fonctions tampons ou naturelles.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent désigner des secteurs d'attente foncière, appelés à accueillir à moyen ou long terme les usages, équipements ou services aujourd'hui menacés en zone littorale.

PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe, à travers le DAACL, une stratégie claire : conforter l'attractivité des centralités, régénérer les zones existantes et préserver le foncier.

L'armature commerciale repose sur un maillage hiérarchisé : les centralités intercommunales structurent l'offre, tandis que les centralités principales et de proximité assurent un service équilibré aux habitants. Les nouvelles implantations sont prioritairement orientées vers ces polarités, afin de soutenir les centres-villes et limiter l'étalement. En périphérie, l'effort se concentre sur la requalification des zones commerciales existantes, notamment le long de la RDN7, porte d'entrée du territoire.

La stratégie exclut toute logique de diffusion commerciale et encadre strictement les formats générateurs de flux, en privilégiant la densification et le recyclage des friches. Sur le plan logistique, l'orientation est nette : développer une logistique de proximité, adaptée aux besoins locaux, tout en écartant les grandes plateformes de transit. Les solutions innovantes de logistique urbaine (relais-colis, hubs de dernier kilomètre décarbonés) sont encouragées.

Le DAACL exprime ainsi une ambition forte : bâtir une armature commerciale et logistique cohérente, équilibrée et durable, au service des centralités et de la sobriété foncière.

E.1. Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités.

Partie intégrante du document d'orientations et d'objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL est redevenu une pièce obligatoire. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

Désormais stabilisé, l'article L.141-6 définit pour les attendus du DAACL, à savoir :

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Le volet commercial du DOO et le DAACL s'appliquent aux commerces de détail, aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés). Il s'applique également aux activités de logistique commerciale (plate-forme dédiée à l'organisation des flux de marchandises générées par de la vente à distance).

Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des commerces physiques, aux activités de production industrielle ou encore les activités de transport de marchandises.

Le tableau ci-dessous récapitule les activités encadrées par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en matière de commerce :

Activités encadrées	Activités non encadrées
<p>1 - Commerces de détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> Alimentaires (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole, De culture-loisirs (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...), D'équipement de la maison (mobilier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...) D'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...) Les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...), <p>2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants.</p> <p>3 – la logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente⁴ n'excède pas 30% de la surface de plancher⁵), artisans de production et du bâtiment La restauration, L'hôtellerie, L'industrie Les activités de bureau Les services aux entreprises Les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), Le commerce de gros, Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire). Les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)

E.2. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Les périmètres des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques proposés ci-après vise à répondre aux attendus de l'article L 141.6 du Code de l'urbanisme au sujet du contenu du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui

⁴ La **surface de vente** correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

⁵ La **surface de plancher** correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

« localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier (...) et qui prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés ».

Ainsi, comme cela est déjà le cas dans le SCoT en vigueur, le projet de SCoT révisé et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein de ces localisations préférentielles (centralités urbaines et secteurs d'implantations périphériques), qui constituent l'armature commerciale du SCoT (cf : carte associée)

Ces localisations préférentielles sont « périmétrés » sous la forme d'un « patateïde », laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU ou PLU-I pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

Au sein de ces périmètres, le DAACL encadre également les possibilités d'installation de commerces (format, type d'activités commerciales au regard des fréquences d'achats). Les possibilités sont décrites dans le tableau au bas de chaque périmètre. Un tableau de synthèse est présenté ci-après.

Précision importante : en dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 300 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de tout « secteur central » (centre-ville, centre de quartier au sein du pôle urbain, centre-bourg, hameau, etc.) d'une commune, qui se caractériserait par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied. (*Définition inscrite dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT*)

Cette définition donnée à la « centralité » doit permettre aux communes de déterminer dans leur PLU éventuellement d'autres secteurs, non périmétrés dans le DAACL, à même d'accueillir de l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien.

E.3. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presses, Fleurs, Alimentation, Services,...	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux,...	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...	> 40 000 hab		

Intitulé du SIP	Pôles / Secteurs d'implantations périphériques	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville					
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget-sur-Argens centre-ville					
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Cais) Les polarités de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres					
Autres centralités identifiées dans le PLU						
SIP majeur	Puget-sur-Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)	SIP à requalifier	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens	SIP à conforter	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
	SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël	SIP à maintenir	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Le SCoT décline des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats : pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs selon l'armature commerciale du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins

E.4. L'armature commerciale projetée à l'échelle du territoire



E.4.1. Cartographie de l'armature commerciale du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source : AID OBSERVATOIRE, 2025

	Pôles / Secteurs d'implantations périphériques
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget sur Argens centre-ville
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Caïs) La polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres
SIP majeur	SIP Puget sur Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël

E.5. Fiches pôles des centralités commerciales

E.5.1. Centralité commerciale majeure de Saint-Raphaël centre-ville



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.2. Centralité commerciale majeure de Fréjus centre-ville



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.3. Centralité commerciale principale de Fréjus Port et Plages



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôles / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.4. Centralité commerciale principale de Fréjus Saint-Aygulf



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.5. Centralité commerciale principale du centre-ville de Roquebrune-sur-Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.6. Centralité commerciale principale de centre-ville de Puget sur Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Puget sur Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.7. Centralité commerciale de proximité du centre-ville de Les Adrets-de-l'Estérel



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel					



Typologie encouragée



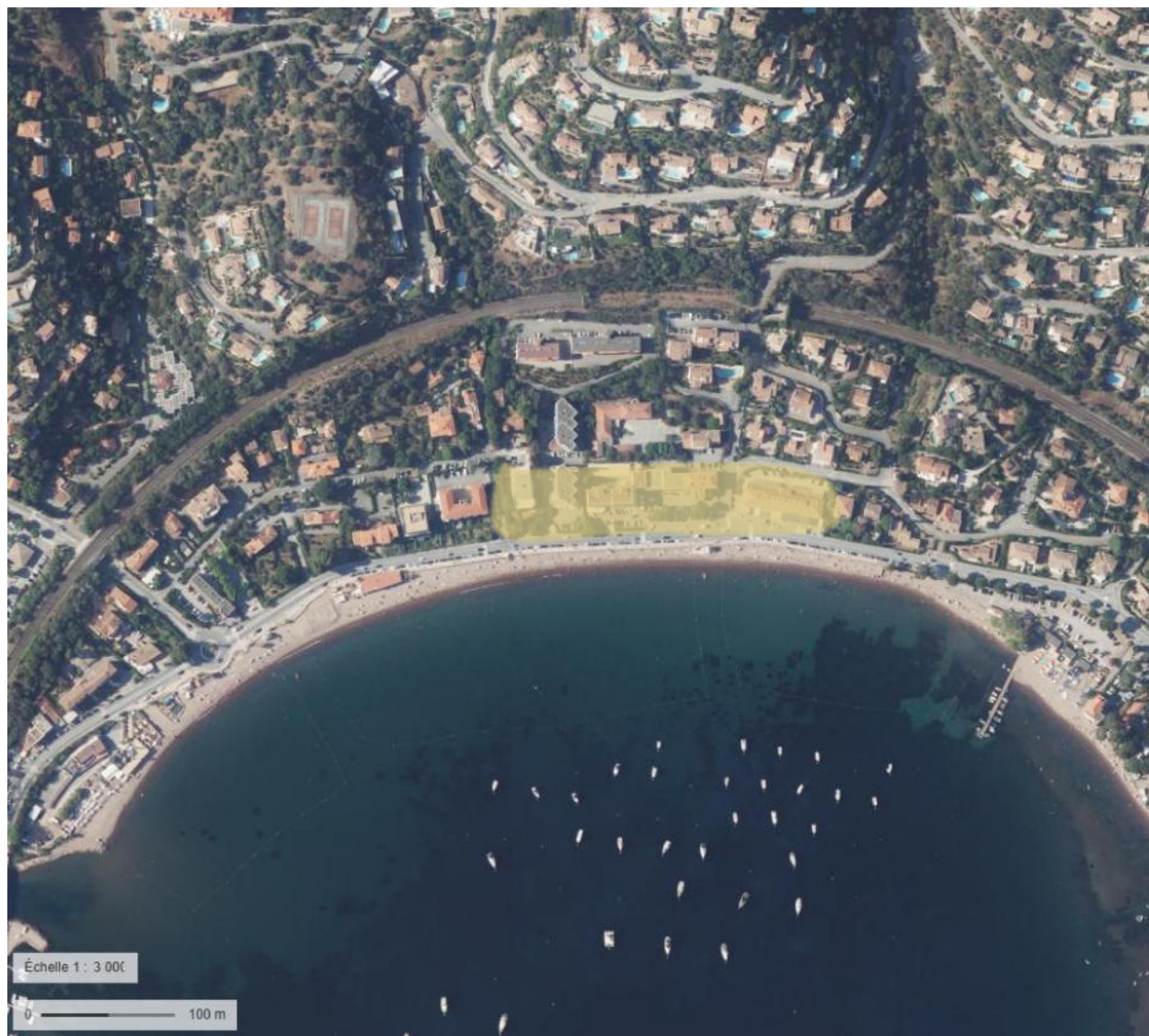
Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.8. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Agay



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.9. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Dramont



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.10. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Boulouris



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.11. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Diane



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.12. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Valescure



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.13. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Santa-Lucia



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.14. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Tour de Mare



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.15. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Caïs



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.16. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – Les Issambres



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.17. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – La Bouverie



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions

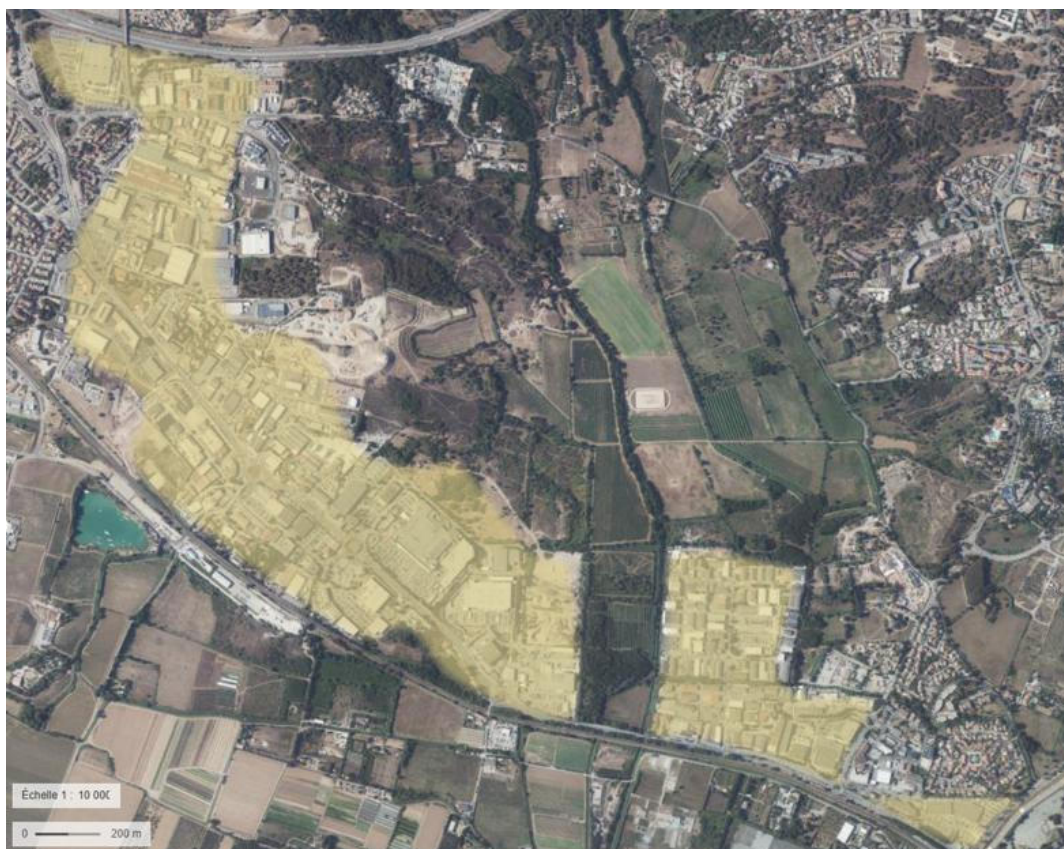


Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.6. Fiches pôles des secteurs d'implantations périphériques

E.6.1. SIP majeure de la RDN7 à Puget sur Argens/ Fréjus



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Majeure	Puget sur Argens/ Fréjus					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "exceptionnelles" seront désormais autorisées dans les emprises existantes des cellules de la galerie, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.
- Toute création dépassant 300 m² devra intégrer des mesures environnementales conformes aux exigences réglementaires. (Gestion des eaux pluviales : infiltration ou rétention sur site / Préservation de la biodiversité : plantations locales, corridors écologiques. / Mobilités douces : accès piétons, pistes cyclables, stationnements vélos. / Gestion des déchets : locaux dédiés, tri à la source. / Traitement paysager : plantation de haies ou noues plantées...)
- Sur la zone de la Palud, l'objectif est d'accompagner la requalification de la zone en y introduisant une offre qualitative, tout en préservant sa vocation économique initiale et en évitant des mutations commerciales non maîtrisées.

E.6.2. SIP intermédiaire à conforter – Les Garillans à Roquebrune-sur-Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.6.3. SIP intermédiaire à maintenir – Le Capitou à Fréjus



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Fréjus					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "occasionnel léger" seront désormais autorisées, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.

E.6.4. SIP intermédiaire à maintenir – Aspé à Saint-Raphaël



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Saint-Raphaël					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "occasionnel léger" seront désormais autorisées dans les emprises existantes des cellules de la galerie, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.

Liste des prescriptions et recommandations

RAPPELS	8
Px – Sujet de la prescription.....	9
Rx – Sujet de la recommandation	9
PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES	10
P1 - Permettre le développement d'une économie de proximité en soutien aux centralités urbaines et à la mixité fonctionnelle	12
P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaire	13
P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques.....	13
P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques	13
P5 - Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé.....	15
R1 - Promouvoir une alimentation locale et renforcer la valeur sociale de l'agriculture	15
P6 - Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité	15
R2-Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme.....	16
P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées	21
P8 - Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux	22
R3 - Valoriser l'identité commerciale des centralités.....	22
P9- Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain (+ de 300 m ² de surface de vente/environ 400 m ² de surface de plancher))	23
P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées.....	23
P11 - Encadrer le développement des ensembles commerciaux (galeries marchandes)	24
P12 - Encadrer les implantations des commerces d'importance (>300m ² de surface de vente).....	26
P13 - Encadrer les implantations des commerces de proximité (<300m ² de surface de vente/environ 400 m ² de surface de plancher).....	26
P14- Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales	26
R4 - Améliorer la desserte en modes actifs et collectifs des pôles commerciaux	27
R5 - Déterminer des conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux.....	27
R6 - S'inscrire dans une démarche d'implantation respectueuse de l'environnement	28
P15 - Ne pas encourager l'implantation de la logistique commerciale d'importance (+ 5 000m ²)	28
P16 - Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains de proximité (de 400 à 5 000 m ²) et urbains (de moins de 400m ²).....	29
P17 - Encadrer l'implantation des Drives	29
P18 - Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante	30
P19 - Favoriser un tourisme des quatre saisons articulé aux ressources locales	30
P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité.....	31
P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné	31
R7 - Conforter l'économie littorale et la qualité environnementale du bord de mer	31
PARTIE B : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION.....	32

P22- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements.....	33
P23 - Limiter l'étalement urbain.....	34
P24 - Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace	36
P25 - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs	37
P26 - Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant	37
R8 - Démontrer la cohérence entre planification urbaine et stratégie de mobilité	37
R9 - Prioriser les opérations d'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis	38
R10 - Encourager une approche transversale de l'urbanisme et de la mobilité	38
P27 - Préserver les emprises ferroviaires et les possibilités d'aménagement à leurs abords	39
P28 - Gérer le réseau structurant de voirie pour accompagner sa transformation progressive	39
P29 - Finaliser la voie de délestage A8–RD4 comme axe structurant de désenclavement économique	39
R11 - Favoriser la réouverture des gares de Roquebrune et Puget sur Argens.....	39
R12 - Étudier la densification dans un périmètre de 500 m autour des gares	39
R13 - Renforcer l'intermodalité autour des pôles de transport collectif.....	40
P30 – Conserver une réflexion sur le rôle de l'A8 comme axe structurant de circulation du territoire	40
R14 – Optimiser la circulation en lien avec l'A8	40
P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives.....	41
R15 - Prioriser les connexions vers les pôles de vie et d'échange	41
R16 - Saisir les projets d'aménagement comme leviers du réseau d'écomobilités	41
P32 - Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements	42
P33 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement.....	42
R17 - Encourager la mutualisation des stationnements.....	42
R18 - Organiser le stationnement comme un maillon de la chaîne de mobilité	42
P34 - Encadrer les capacités de stationnement dans les secteurs à forte pression touristique	43
R19 - Déployer une offre de transport spécifique en période estivale	43
R20 - Sécuriser et valoriser les cheminements doux littoraux	43
R21 - Anticiper l'impact saisonnier dans l'aménagement des centralités balnéaires	43
P35 - Planter les équipements scolaires dans une logique de proximité	46
P36 - Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés	46
P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels	46
P38 - Consolider les pôles sportifs et développer les équipements de proximité	47
PARTIE C : TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	48
P39 - Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux.....	50
P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité principaux.....	51
P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide	51
Liste des prescriptions et recommandations	128

P42 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques	52
P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide	52
P44 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée	53
P45 - Identifier les espaces perméabilité écologique liés la sous-trame agricole	53
P46 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés la sous-trame ouverte	54
P47 - Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires	54
R22 - Compléter la trame verte et bleue par l'identification de la trame noire	54
P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques	55
R23 - Prendre en compte l'interface mer-littoral comme corridor écologique	55
P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive	59
P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture	59
R24 - Accompagner l'agriculture dans un contexte de changement climatique	59
P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager	60
P52 - Maintenir les cônes de vue	60
P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur	61
P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales	61
R25 - Encourager une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages	62
P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique	64
P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt	64
R26 - Prendre en compte les risques technologiques et industriels	64
R27 - Adapter l'aménagement à l'évolution du climat à l'échelle de l'ensemble du territoire	65
P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible	65
P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses	66
P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales	66
R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau	66
P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique .	67
P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables	67
R29 - Développer les réseaux de chaleur et de froid	68
R30 - Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité	68
R31 - Anticiper la gestion des déchets dans les opérations d'aménagement	69
R32 - Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités économiques	69
R33 - Renforcer le maillage des équipements de collecte et de traitement	69
R34 - Déployer une économie circulaire territorialisée et ancrée dans les filières locales	69
R35 - Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales	70
R36 - Intégrer le confort climatique et la désimpermeabilisation dans les projets d'aménagement .	71
R37 - Prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement	72
R38 - Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation	72
R39 - Surveiller et sensibiliser à la qualité de l'air et aux nuisances	72

P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols	73
PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES	75
P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles	83
P64 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage	84
P65 – Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer	93
P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation	93
P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales	94
R40 - Encourager la restauration des milieux dégradés	94
R41 - Veiller à la compatibilité des usages récréatifs avec les milieux naturels	94
P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques	95
P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral	95
P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites	96
R42 - Préserver et organiser les accès publics à la mer	96
R43 - Préserver les équilibres entre usages professionnels, récréatifs et écotouristiques	96
R44 - Structurer les vocations des plages et du domaine public maritime	96
R45 - Renforcer les cheminements littoraux et l'accessibilité douce	97
R46 - Soigner l'insertion architecturale et paysagère des projets en façade littorale	97
P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée	99
P72 - Promouvoir les solutions d'aménagement littoral durables et souples	99
R47 - Planifier le recul stratégique dans les secteurs à horizon de relocalisation	99
PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	100
Liste des prescriptions et recommandations	127

Schéma de COhérence Territoriale

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget sur Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et l'arrêt du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le



ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR

Schéma de COhérence Territoriale

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget sur Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



ANNEXES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et l'arrêt du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Les annexes du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération sont composées de :

- Annexe 1 : Diagnostic socio-économique
- Annexe 1 bis : Diagnostic commercial et logistique
- Annexe 2 : Etat Initial de l'Environnement
- Annexe 3 : Justifications des choix retenus pour le projet
- Annexe 4 : Articulation du projet avec les documents cadres de rang supérieur
- Annexe 5 : Analyse des incidences sur l'environnement
- Annexe 6 : Résumé non technique
- Annexe 7 : Indicateurs de suivi et de mise en œuvre
- Annexe 8 : Exposé des motifs de changement

L'évaluation environnementale du projet se retrouve dans différentes pièces, notamment l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences, le résumé non technique, la justification des choix et l'articulation avec les documents cadres de rang supérieur.

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le



ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR

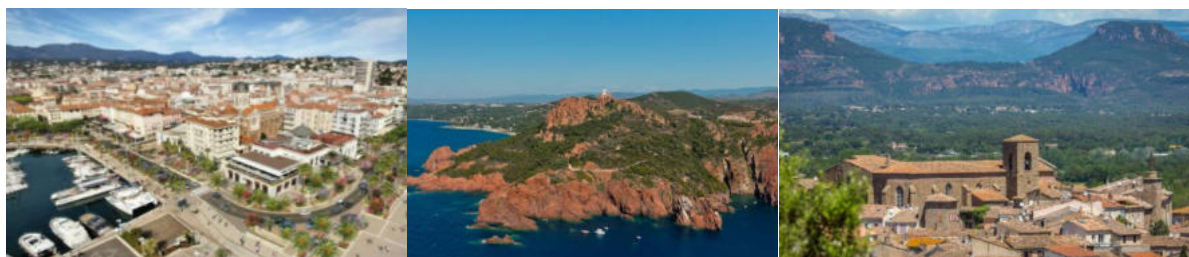
**Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION**

ANNEXE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Version pour arrêt

29 décembre 2025



SOMMAIRE

Périmètre du schéma de cohérence territoriale7

Chapitre 1 : Socio-démographie et habitat8

I.	Démographie	8
1.	Une croissance démographique continue, portée exclusivement par l'attractivité résidentielle	8
2.	Une concentration démographique sur les centralités littorales	11
3.	Un vieillissement structurel qui affecte les équilibres intergénérationnels	13
4.	Des trajectoires résidentielles courtes, révélatrices d'une forte rotation	15
5.	Une structure de ménages marquée par le desserrement et la fragilisation	15
6.	Des écarts socio-économiques entre communes qui orientent les parcours résidentiels	17
II.	Habitat	20
1.	Une dynamique de production soutenue qui peut mieux répondre aux besoins des habitants permanents	20
2.	Un parc résidentiel qui s'oriente lentement vers un usage permanent, mais dont les fonctions touristiques restent majoritaires	21
3.	Un parc de résidences principales ancien	22
4.	Une dynamique soutenue de construction neuve	23
5.	Des conditions d'accès au logement qui appellent à des réponses mieux ciblées	25
6.	Une majorité de propriétaires, mais une structure d'occupation qui reflète des profils contrastés	26
7.	Focus sur le parc locatif social	27
8.	Des modèles urbain à transformer pour accompagner la transition résidentielle	34

Chapitre 2 : Formes urbaines.....37

I.	Evolution de urbanisation	39
1.	La période d'urbanisation du XVI à la fin du XIX ème siècle	39
II.	Caractérisation des formes urbaines du territoire	48
1.	La typo-morphologie, pourquoi ?	48
2.	Évolution de la morphologie sur les dix dernières années	58

Chapitre 3 : Équipements.....65

I.	Les catégories et la localisation des équipements	65
1.	L'armature du territoire	67
2.	Les équipements de superstructures	70

Chapitre 4 : Économie82

- I. L'emploi et la population active: une concentration sur le cœur d'agglomération ..82
 - 1. Plus des ¾ de la population active résident à Fréjus et Saint-Raphaël.....82
 - 2. Une dynamique d'emploi local à renforcer pour accompagner la croissance démographique.....83
 - 3. L'activité économique en question88
 - 4. Le tissu d'activité : porteur de développement ?108

Chapitre 5 : Transport et déplacements113

- 1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités113
- 2. Une infrastructure routière structurante, mais de plus en plus contrainte119

Chapitre 6 : Les enjeux du territoire en quatre objectifs.....128



Le présent diagnostic territorial a été élaboré dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, **prescrite par la délibération n°85 du Conseil communautaire en date du 16 juin 2023.**

Cette délibération a tiré le bilan d'application du SCoT approuvé le 11 décembre 2017 et a fixé les objectifs de la révision, notamment la prise en compte du changement climatique, la sobriété foncière et énergétique, ainsi que l'adaptation du scénario de croissance démographique aux capacités et ressources du territoire.

Périmètre du schéma de cohérence territoriale

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Estérel Côte d'Azur correspond à celui de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération, située à l'extrémité Est du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Composé de cinq communes :

- Fréjus,
- Saint-Raphaël,
- Puget sur Argens,
- Roquebrune-sur-Argens,
- Les-Adrets-de-l'Estérel.

Le territoire couvre une superficie de 347 km² pour une population d'environ 121 390 habitants en 2022. Et bénéficie d'une situation géographique privilégiée : au carrefour du littoral varois et des premiers reliefs préalpins, entre les massifs de Maures, de l'Estérel et la Méditerranée. Il constitue un espace charnière entre les grandes métropoles régionales (Nice et Toulon) et participe de l'attractivité du sillon littoral de la Côte d'Azur.

Majoritairement urbanisé sur la frange littorale, notamment autour du pôle urbain de Fréjus–Saint-Raphaël, le territoire présente également une diversité paysagère et écologique remarquable, marquée par la présence de grands espaces naturels et d'enjeux environnementaux forts.

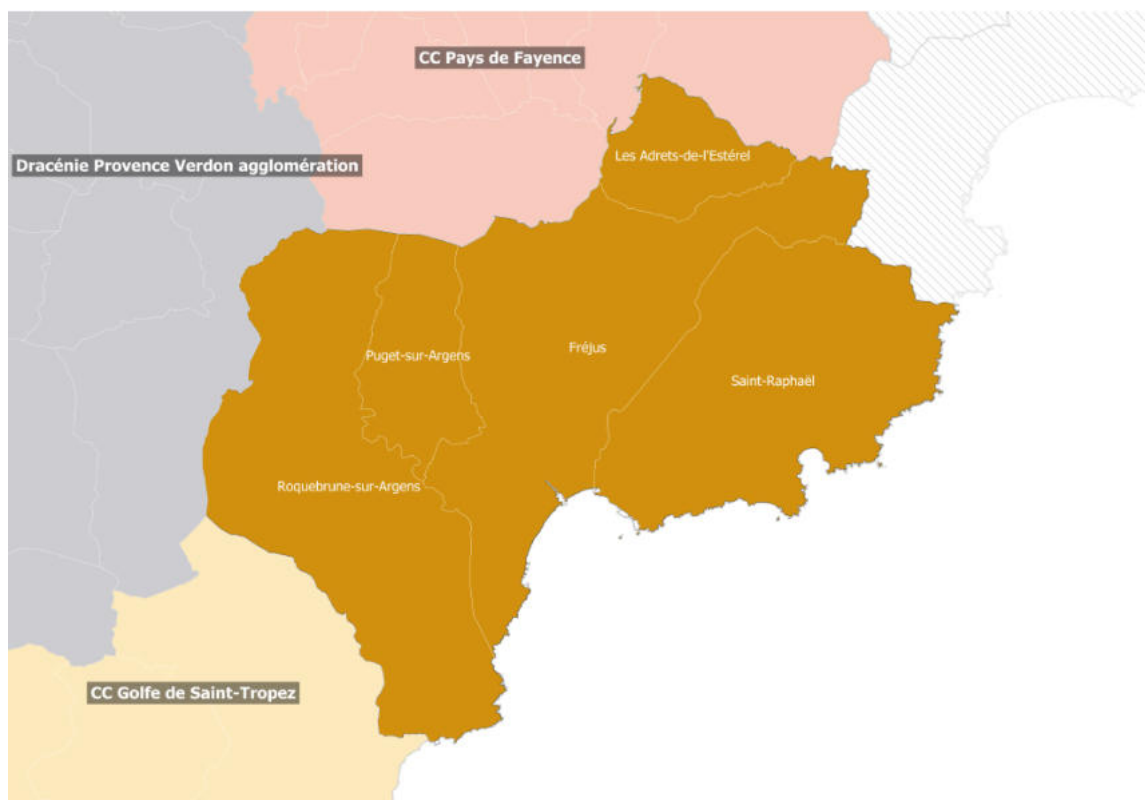
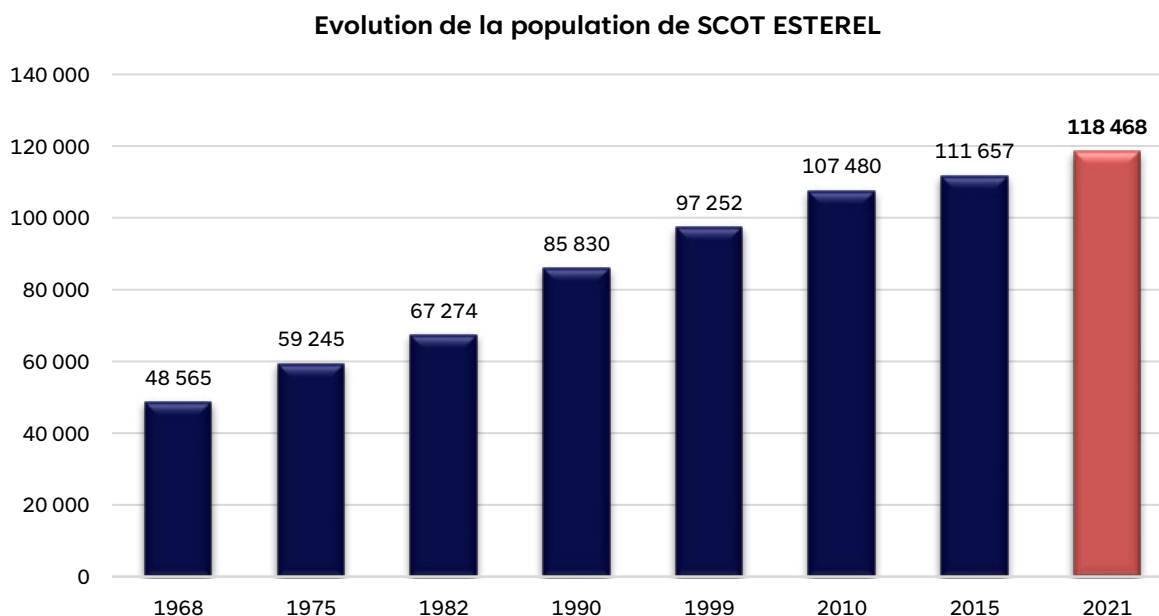


Figure 1 : Périmètre du SCOT Estérel Côte d'Azur Agglomération - Source : AUDAT VAR

Chapitre 1 : Socio-démographie et habitat

I. Démographie

Source : INSEE, RP 2021



1. Une croissance démographique continue, portée exclusivement par l'attractivité résidentielle

Avec 118 468 habitants en 2021, Estérel Côte d'Azur Agglomération a vu sa population quasiment doubler depuis 1968, avec une croissance moyenne de +0,89 % par an sur la période 2010–2021. Cette croissance s'est même renforcée entre 2015 et 2021 (+6 %), confirmant l'attractivité du territoire malgré une dynamique nationale plus modérée.

Démographie

Taux de variation de la population de 2015 à 2021



Auteur : Planèd

Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021

Éléments de repères :

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Taux de variation de la population de 2015 à 2021 :

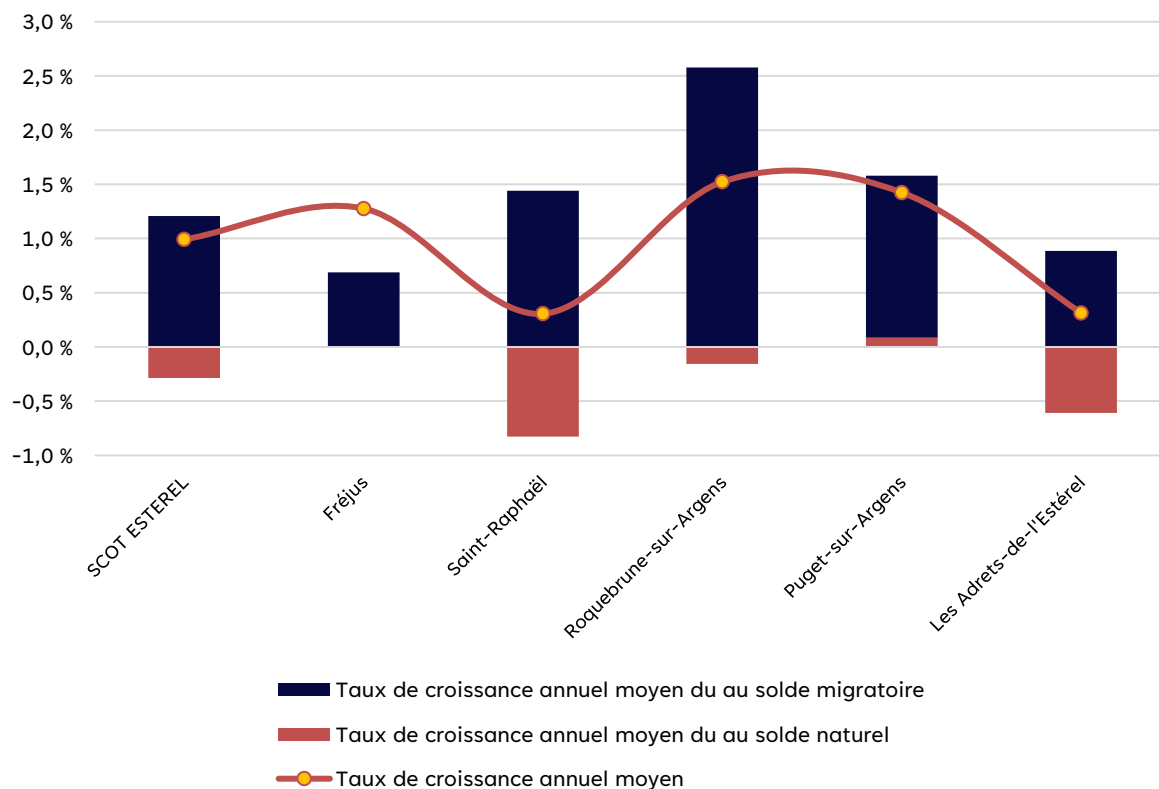
0,3 - 0,5

0,5 - 1

1 - 1,5

La croissance est **entièrement portée par un solde migratoire positif** (+1,21 %/an entre 2015 et 2021), alors que le solde naturel est devenu négatif (-0,29 %/an). Ce profil reflète une forte attractivité résidentielle.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2015 et 2021



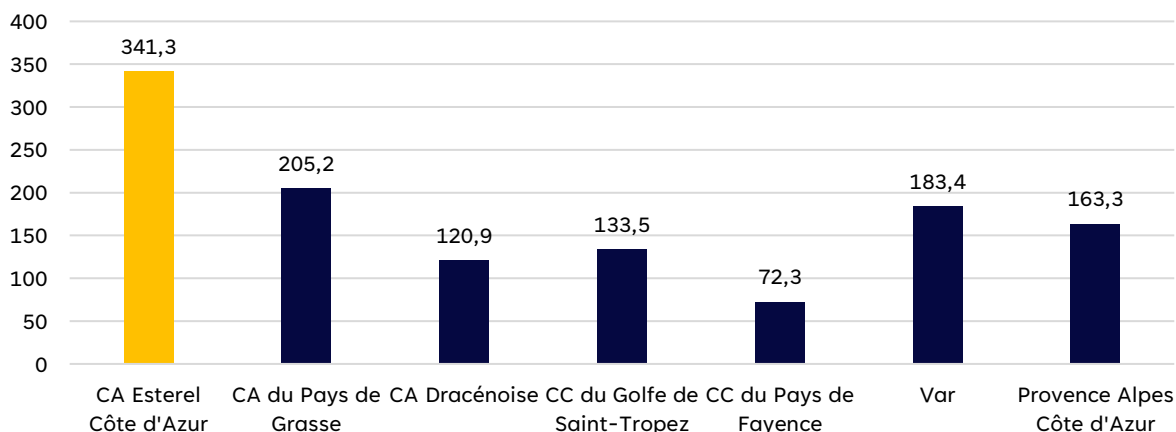
2. Une concentration démographique sur les centralités littorales

Le territoire est fortement polarisé autour de Fréjus et Saint-Raphaël, qui regroupent près de 80 % de la population (93 000 hab. environ). Ces deux communes concentrent également les services, les équipements, et les dynamiques de construction récentes. À l'inverse, les communes plus périphériques comme Les Adrets-de-l'Estérel présentent des densités plus faibles et un vieillissement encore plus marqué.

Les communes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens présentent une dynamique démographique plus vive (+2 %/an pour Puget sur Argens entre 2010 et 2021), traduisant leur rôle croissant comme pôles d'équilibre, mais aussi une pression croissante sur les capacités d'accueil, la desserte et les centralités.

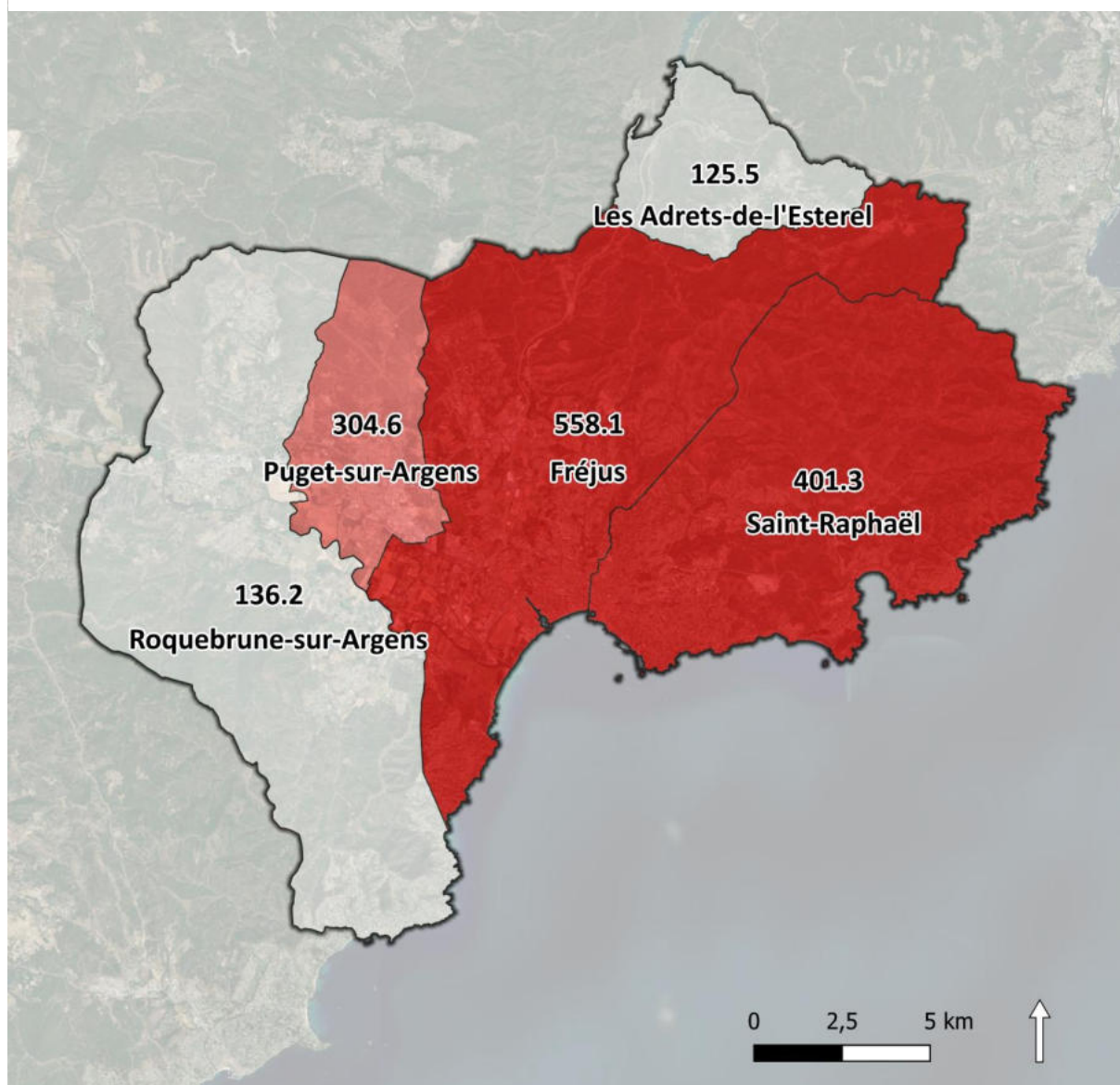
Comparativement aux autres territoires intercommunaux voisins, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération concentre une grande partie de sa population au sein des pôles urbains. Les reliefs et massifs naturels et la modeste taille du territoire intercommunal expliquent une concentration de population plus importante au kilomètre carré.

Comparaison de la densité de population en 2021
(habitants / km²)



Démographie

Densité de population en 2021



Auteur : Planèd

Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021

Éléments de repères :

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Densité de population en 2021

126 - 200

200 - 400

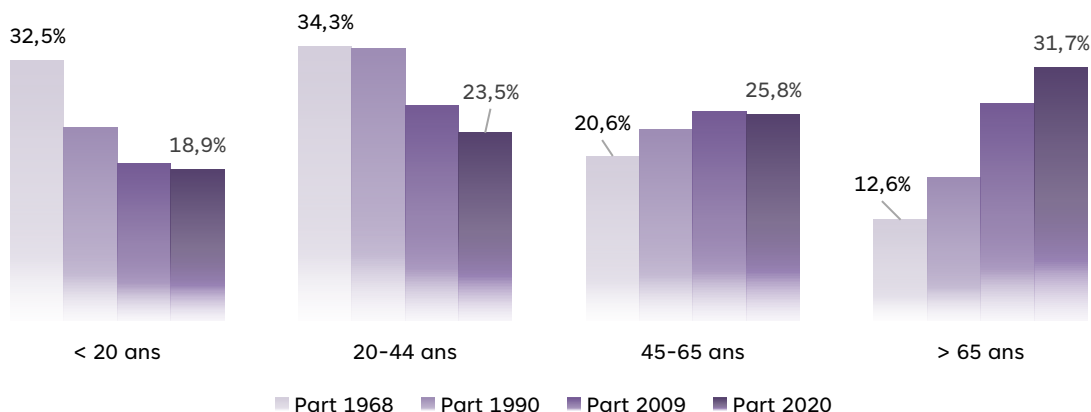
400 - 558

3. Un vieillissement structurel qui affecte les équilibres intergénérationnels

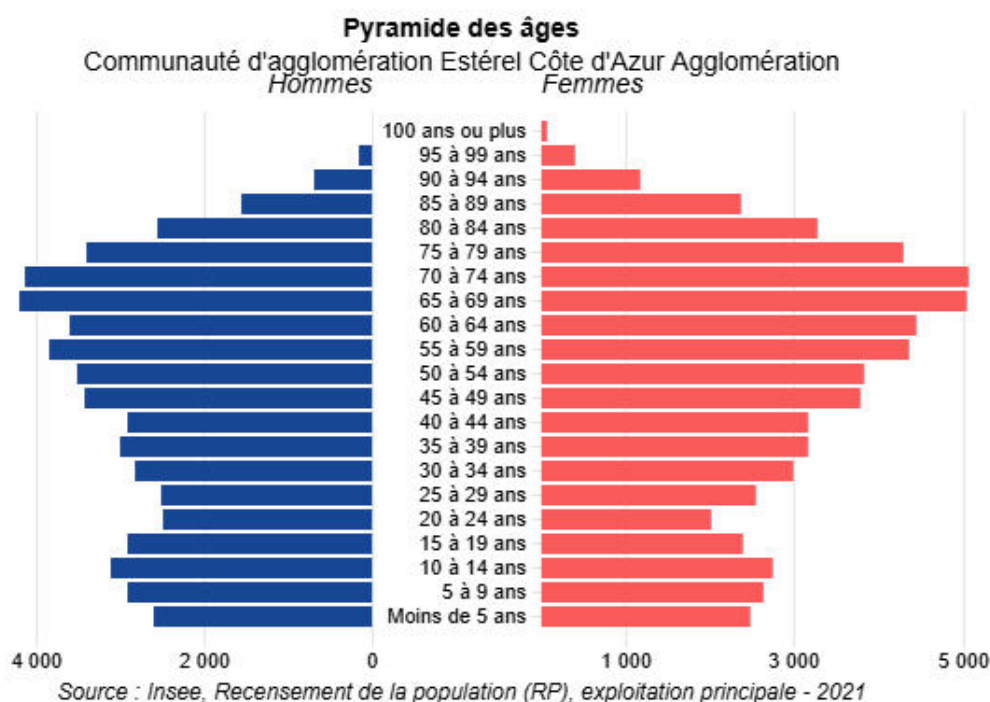
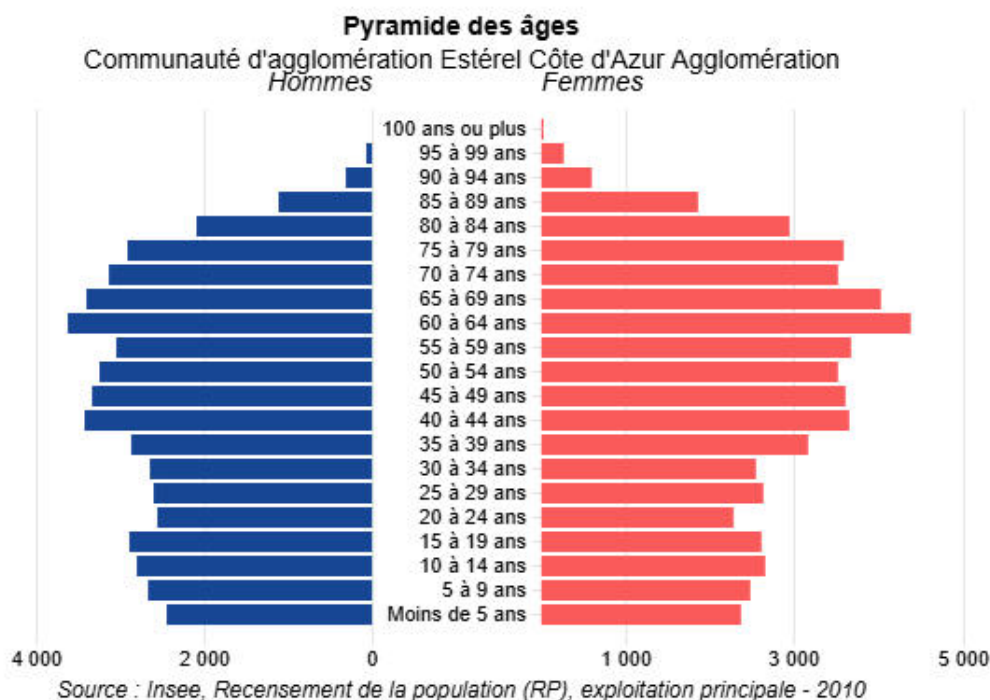
Le vieillissement démographique est une tendance lourde : 34,9 % de la population a plus de 65 ans, soit bien au-dessus des moyennes varoise (28,9 %) et régionale (25,6 %). Ce phénomène est particulièrement accentué à Fréjus et Saint-Raphaël, où il dépasse les 40 %. À l'inverse, Puget sur Argens reste la seule commune où les jeunes sont plus nombreux que les seniors (indice de jeunesse de 1,22).

L'indice de jeunesse, qui mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, est très faible à Fréjus (0,38) et Saint-Raphaël (0,69), révélant un déséquilibre générationnel.

Part des catégories d'âge de SCOT ESTEREL



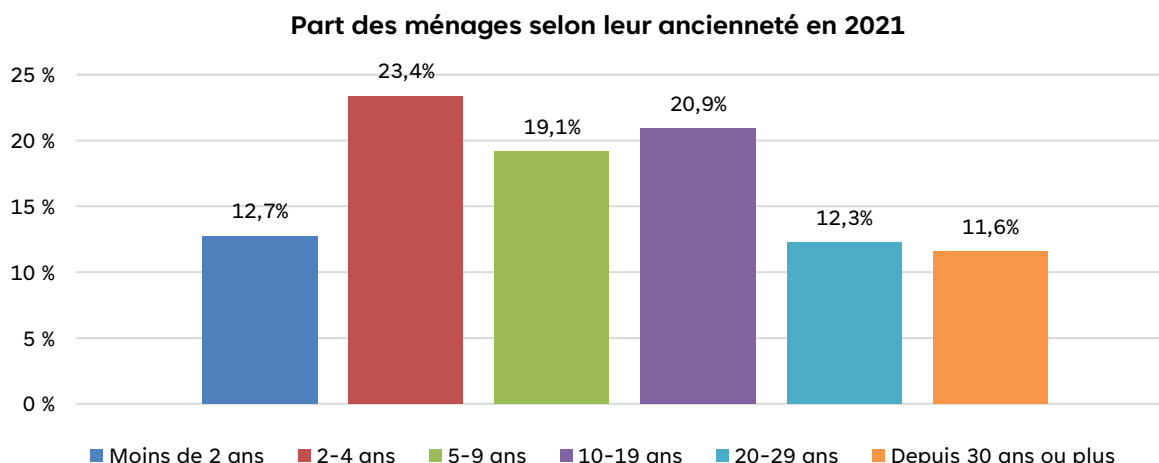
En effet, au regard de l'évolution de la pyramide des âges entre 2010 et 2021, la population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu un vieillissement marqué, avec une progression importante des 65 ans et plus, en particulier des 70-79 ans. Les classes d'âge actives, situées entre 30 et 49 ans, se maintiennent mais sans réelle dynamique de croissance, tandis que la jeunesse reste limitée, la base de la pyramide se stabilisant sans véritable élargissement. Enfin, les femmes demeurent majoritaires aux âges les plus avancés, même si l'écart avec les hommes tend à se réduire. L'ensemble de ces évolutions souligne un territoire vieillissant, où la stagnation des actifs et la faible représentation des jeunes posent des enjeux en matière d'attractivité, de logement et de services adaptés.



Ce vieillissement se traduit par une hausse des besoins en logements adaptés, en soins, en services de proximité et en mobilité douce.

4. Des trajectoires résidentielles courtes, révélatrices d'une forte rotation

L'attractivité du territoire se traduit aussi par une rotation élevée des ménages : plus de 55 % se sont installés depuis moins de 10 ans, et 36 % depuis moins de 4 ans (Insee RP 2021). Ce taux élevé de renouvellement résidentiel traduit à la fois l'attrait du territoire mais aussi, en lien avec le vieillissement de la population, des difficultés à maintenir des populations jeunes durant toute la durée de leur parcours résidentiel¹.



5. Une structure de ménages marquée par le desserrement et la fragilisation

La taille moyenne des ménages est passée de 3,05 personnes en 1968 à 2,00 en 2021, reflétant un desserrement généralisé. Cette tendance résulte à la fois du vieillissement, de la décohabitation des jeunes, du recul des familles nombreuses et de la hausse des situations de veuvage.

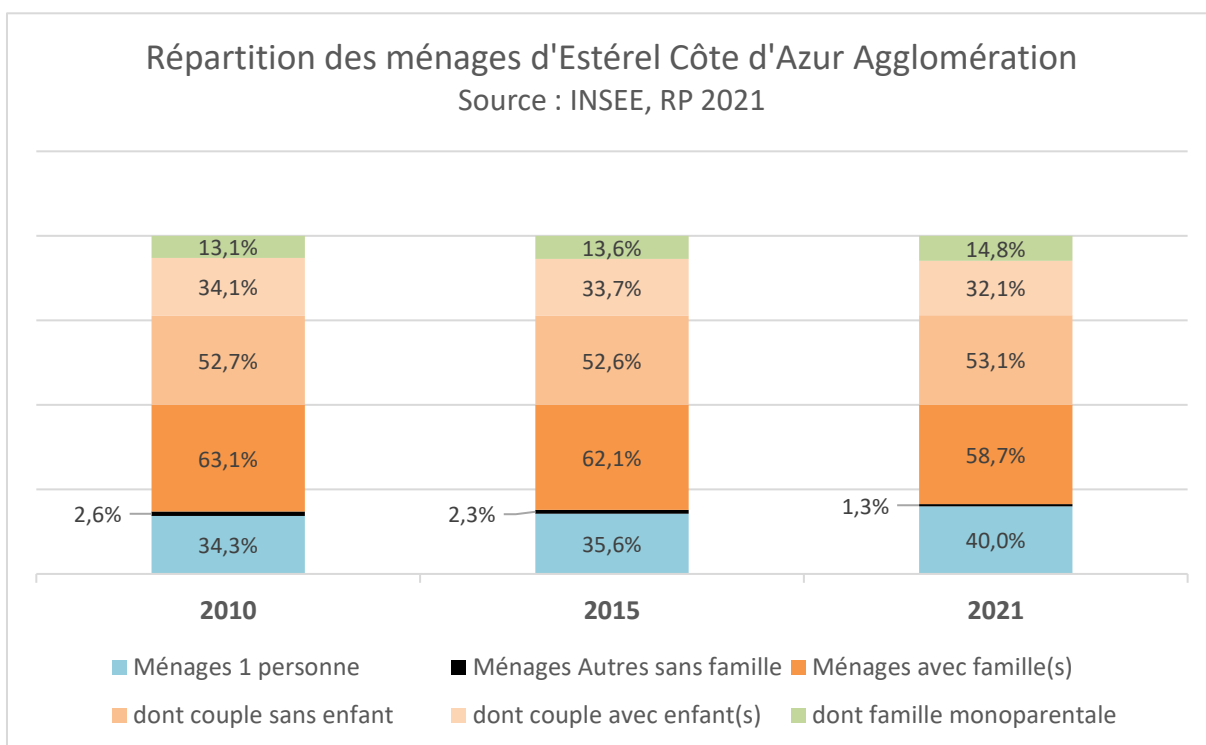
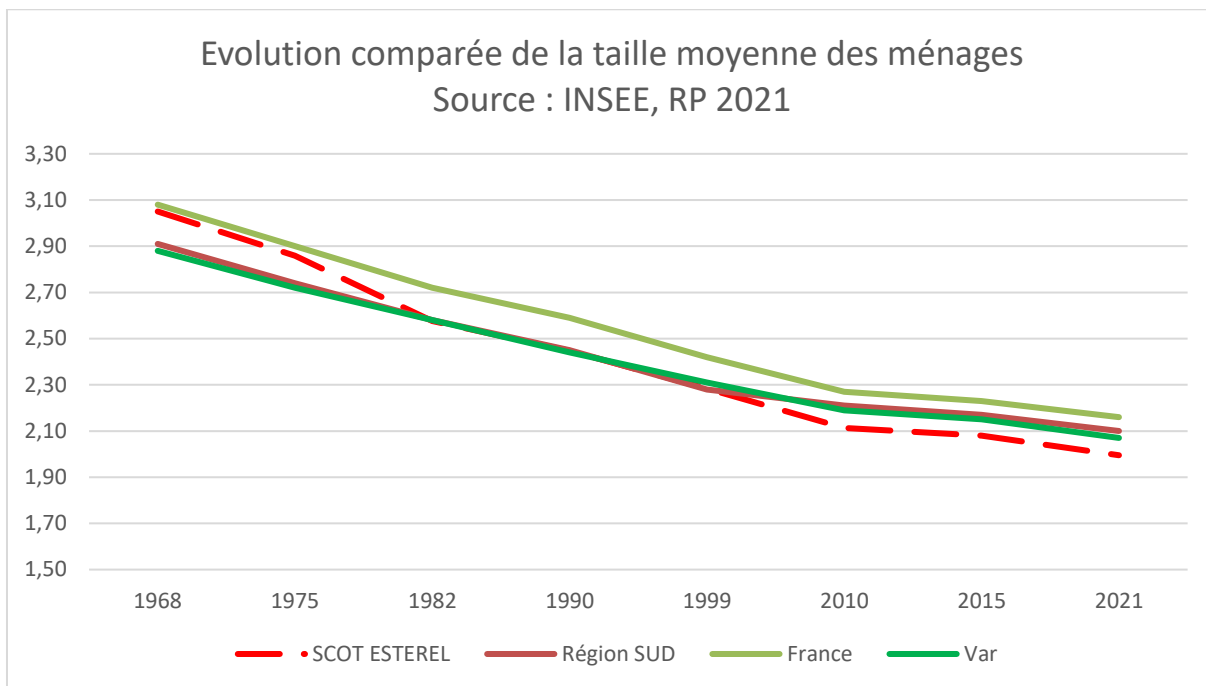
La structure familiale est marquée par :

- une montée des ménages d'une seule personne (passés de 34 % à 40 % en 10 ans),
- une hausse continue des familles monoparentales (14,8 % en 2021),
- une baisse des couples avec enfants.

Ces évolutions se traduisent par des besoins différenciés en logement, avec une demande croissante pour des logements de petite taille, bien situés, adaptés aux jeunes ménages ou

¹ Le parcours résidentiel consiste à assurer (à travers les politiques du logement) que tout ménage puisse trouver à tout moment un logement en cohérence avec l'évolution de sa situation familiale, sociale ou économique, voire à la satisfaction de ses aspirations. Les expressions employées sont donc « rendre possibles » ou de « fluidifier » les parcours résidentiels. Un individu n'aura pas les mêmes besoins de taille et de configuration de logements lorsqu'il est en études, qu'il s'insère dans la vie active, qu'il a un ou plusieurs enfants ou lorsqu'il devient retraité.

aux personnes âgées et étant accessibles aux ménages ayant des revenus modestes. Elles renforcent aussi la pression sur le parc social et les parcours résidentiels déjà fragiles.



6. Des écarts socio-économiques entre communes qui orientent les parcours résidentiels

A l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en 2021 le taux de pauvreté² est de 14,9%, un taux similaire aux autres intercommunalités voisines comparables comme le Pays de Fayence ou le Golfe de Saint-Tropez. Les grands centres urbains du Var, comme les bassins de vie de Toulon ou Draguignan oscillent entre 17 et 18%.

Toutefois, à l'échelle communale, de fortes différences apparaissent notamment en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine. A Fréjus, le taux de pauvreté atteint les 18% (taux similaire à celui de Draguignan), tandis que les autres communes du territoire varient entre 10 et 13%.

Cette observation est valable pour le revenu médian. Le revenu médian disponible à l'échelle intercommunale en 2021 atteint 23 520 € par an (INSEE RP2021), mais masque de fortes disparités : Les Adrets-de-l'Estérel et Saint-Raphaël dépassent les 25 000 € avec respectivement 28 520 € et 25 010 € et Roquebrune-sur-Argens atteint presque ce seuil avec 24 940 €, tandis Fréjus reste en dessous de 22 000 € (plus exactement 21 960 €). Puget sur Argens dispose d'un revenu médian légèrement inférieur à la moyenne (23 250 €).

Ces écarts de revenus observables représentent une conséquence du prix de l'immobilier croissant sur la périphérie de Fréjus. Cette dissociation croissante entre lieu de travail et lieu de résidence, qui est accentuée par le manque de logements pour accueillir l'ensemble des travailleurs sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, peut conduire de plus en plus d'actifs à s'installer en dehors de la commune sur laquelle il travaille, en privilégiant des territoires de plus en plus en périphérie où le prix de l'immobilier est plus accessible.

² Proportion de ménages étant en situation de pauvreté monétaire, soit sous le seuil de pauvreté déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population, en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie.

Démographie

Revenus médians en 2021



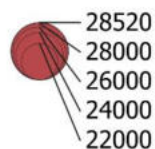
Auteur : Planèd

Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021

Éléments de repères :

□ Esterel Côte d'Azur Agglomération

Revenus médians en 2021 (en €)



ENJEUX :

- **Maîtriser la croissance démographique, en tenant compte des capacités d'accueil du territoire et des objectifs de sobriété foncière.**
- **Anticiper les effets du vieillissement de la population, en adaptant l'offre de logements, de services et d'équipements aux profils des plus de 65 ans, très représentés sur le territoire.**
- **Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, notamment l'augmentation des ménages d'une personne, en intégrant les conséquences sur la demande en logements et en mobilité.**
- **Favoriser la stabilisation résidentielle et l'ancrage territorial, dans un contexte de forte rotation des ménages et de renouvellement continu de la population.**
- **Réduire les inégalités territoriales et sociales, en prenant en compte les écarts de revenus entre communes.**

II. Habitat

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est l'un des plus attractifs du département et subit la pression des Alpes-Maritimes dont la situation du logement est particulièrement bloquée. Les communes de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens sont des stations touristiques renommées fréquentées sur une grande partie de l'année, mais l'image « Côte d'Azur » masque des situations très contrastées.

L'habitat sur le territoire est hétérogène et comprend :

- Une frange littorale densément urbanisée où se concentrent habitat groupé, logements collectifs et petits pavillonnaires
- Des centres urbains très denses, composés d'immeubles collectifs, de maisons de ville fortement imbriquées, ainsi que de l'essentiel de l'offre de services et commerces
- Des noyaux villageois qui répondent aux besoins de proximité

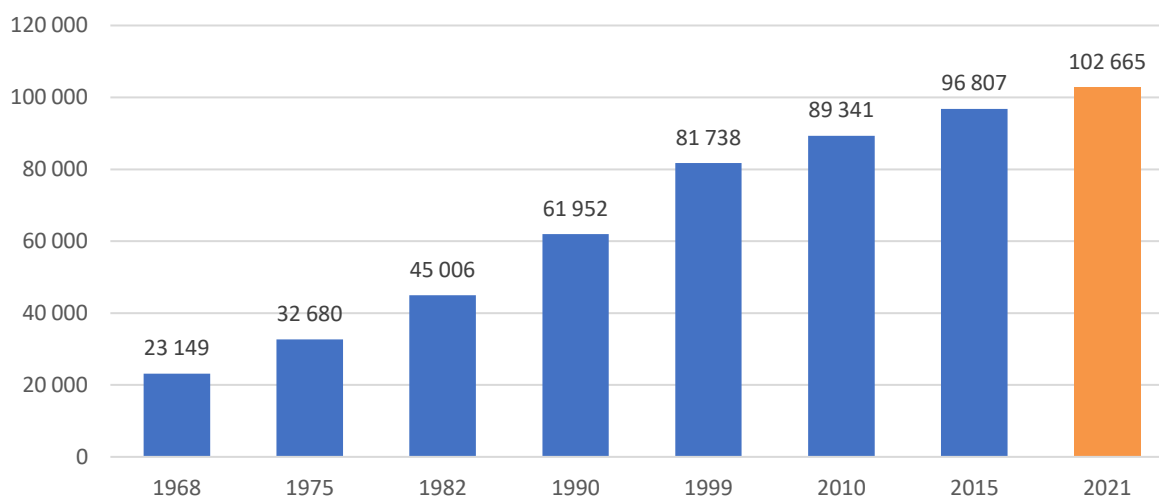
1. Une dynamique de production soutenue qui peut mieux répondre aux besoins des habitants permanents

Entre 1999 et 2021, le nombre total de logements du territoire a augmenté de 26 %, traduisant une dynamique de production soutenue, concentrée sur Fréjus, Saint-Raphaël et les couronnes périurbaines. Cette croissance traduit l'attractivité résidentielle mais ne permet pas de répondre pleinement aux besoins des ménages permanents. Le rythme de construction annuel moyen s'établit autour de 1 250 logements/an (INSEE RP) sur la décennie récente.

Selon le bilan du SCoT à mi-parcours, plus de 70 % des logements produits entre 2017 et 2021 se situent sur Fréjus et Saint-Raphaël, souvent en collines ou dans des secteurs littoraux tendus. Certains objectifs sont déjà atteints à plus de 60 %, voire dépassés. À l'inverse, les communes de l'arrière-pays restent peu sollicitées.

Evolution du nombre de logements de Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source: INSEE RP 2021



2. Un parc résidentiel qui s'oriente lentement vers un usage permanent, mais dont les fonctions touristiques restent majoritaires

Une inflexion progressive est observable dans la structure du parc de logements. Depuis une dizaine d'années, la part des résidences principales progresse, au détriment des résidences secondaires, ce qui traduit un ralentissement de la spécialisation touristique du parc. Entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales a augmenté de +14,4 %, tandis que les résidences secondaires ont connu une baisse de -3,4 %, selon les données INSEE RP 2021.

Dans le même temps, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté (+4,6 %), mais leur part relative diminue, traduisant une mobilisation plus forte du parc existant. Ces évolutions vont dans le sens d'un rééquilibrage modéré, favorable à une réorientation du parc vers l'accueil de population permanente.

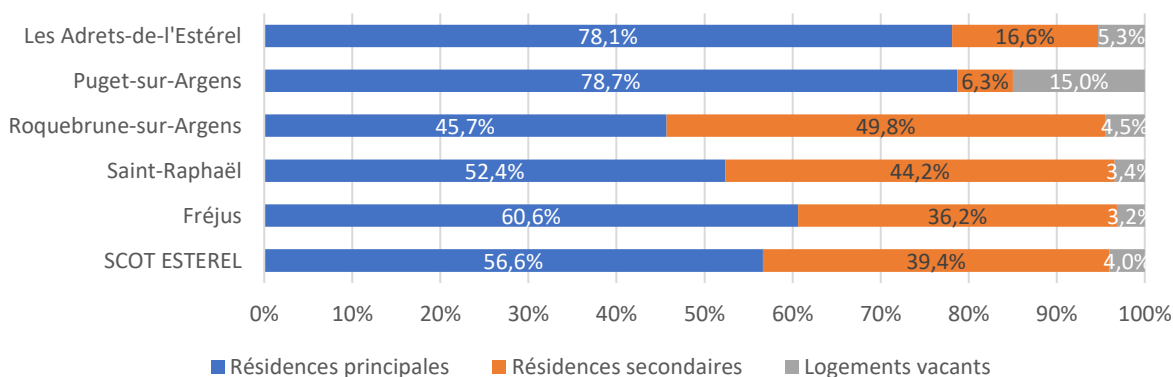
Cependant, malgré cette tendance récente, le poids des résidences secondaires reste structurellement très élevé : 39,4 % à l'échelle intercommunale en 2021, contre 24,7 % dans le Var et 9,7 % en France. Certains secteurs comme Roquebrune-sur-Argens (49,8 %), Roquebrune-sur-Argens (49,8%) et Saint-Raphaël (44,2 %) affichent des taux très au-dessus de la moyenne, marquant une forte orientation du marché vers un usage récréatif ou saisonnier.

Ce déséquilibre crée une pression structurelle sur l'offre à l'année, alimente la vacance temporaire, et renforce les phénomènes de sous-utilisation du parc, tout en excluant progressivement certains ménages permanents du marché local.

Ainsi, si la tendance à la hausse des résidences principales est encourageante, elle reste encore insuffisante pour permettre d'accueillir et de maintenir une population permanente sans pour autant délaisser les résidences secondaires nécessaires à l'économie touristiques.

Répartition du parc de logements par catégories

Source: INSEE RP 2021



3. Un parc de résidences principales ancien

Le parc de résidences principales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une construction majoritairement concentrée entre 1971 et 1990 (34,9 %), suivie des périodes 1946-1970 (19,6 %), 1991-2005 (19,1 %) et 2006-2015 (19,6 %). Les logements construits avant 1945 représentent une part limitée (environ 5 %), tandis que la production récente, depuis 2015, reste très faible (1,7 %). Le détail est précisé dans le tableau suivant à partir des données INSEE issues du recensement de 2021 :

	Avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2015	Depuis
Fréjus	2,1%	2,0%	20,9%	35,9%	19,6%	17,8%	1,6%
Saint-Raphaël	2,1%	3,8%	22,1%	33,7%	18,8%	18,0%	1,5%
Roquebrune- sur-Argens	4,8%	2,6%	12,0%	34,0%	16,8%	28,1%	1,8%
Puget sur Argens	2,9%	1,9%	14,3%	34,2%	14,2%	28,5%	4,1%
Les Adrets-de- l'Estérel	2,3%	2,1%	5,4%	37,5%	38,1%	14,2%	0,5%
SCoT	2,5%	2,6%	19,6%	34,9%	19,1%	19,6%	1,7%

À l'échelle communale, les profils sont contrastés :

- Fréjus et Saint-Raphaël concentrent l'essentiel de leur parc entre 1946 et 1990, avec respectivement 56,8 % et 55,8 % de logements de cette période.
- Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens présentent un poids plus important de constructions récentes (2006-2015), autour de 28 %, traduisant une dynamique plus récente d'urbanisation.
- Les Adrets-de-l'Estérel se distinguent par un parc largement bâti entre 1971 et 2005 (près de 76 %), et une très faible production depuis 2015.

Cette structure montre que plus de la moitié des résidences principales datent d'avant 1990. Ces logements, souvent construits avant l'intégration des normes thermiques les plus exigeantes, constituent un enjeu majeur de rénovation et de réhabilitation énergétique. L'amélioration de leur performance thermique est indispensable pour réduire la consommation énergétique, lutter contre la précarité énergétique et contribuer aux objectifs de transition écologique du territoire.

4. Une dynamique soutenue de construction neuve

Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Depuis 2012, l'évolution du nombre de logements commencés a connu une évolution en dents de scie. Après une stagnation entre 2013 et 2017, et une forte baisse en 2018, puis une hausse en 2019, le SCoT connaît une baisse des logements commencés depuis 2019.

Entre 2012 et 2020, 13 116 logements ont été commencés sur le territoire du SCoT, soit une moyenne annuelle d'environ 1 192 logements commencés par an. Cette période révèle une dynamique de construction relativement constante, avec des pics comme en 2013 (1 354 logements commencés) ou en 2017 (1 360 logements), mais aussi des creux notables, notamment en 2016 (1 016 logements) et 2018 (1 006 logements).

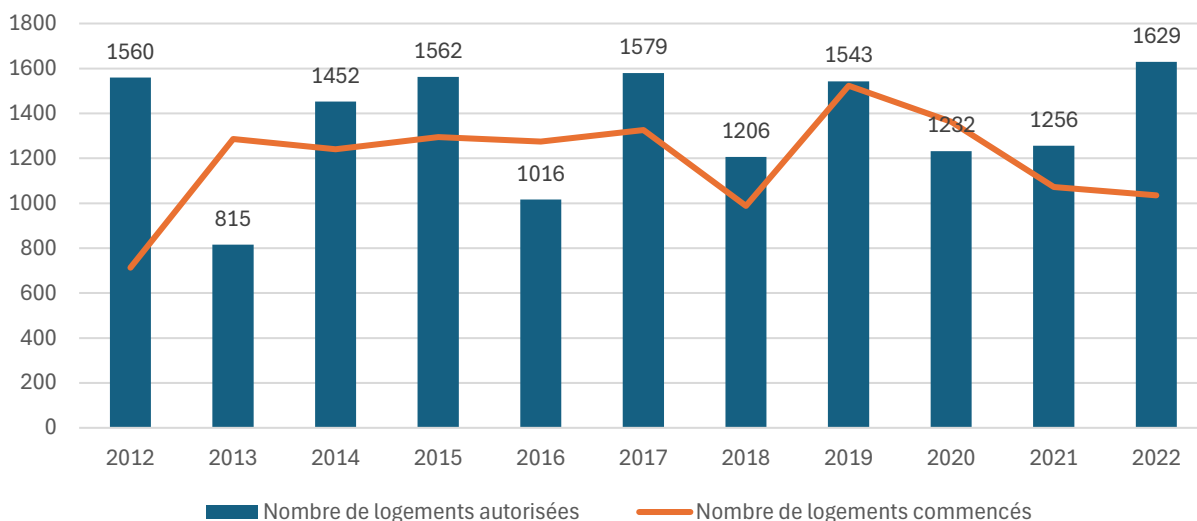
L'année 2020 marque un niveau de mise en chantier relativement élevé avec 1 363 logements commencés, avant un ralentissement observé en 2021 (1 126) et 2022 (1 059).

En parallèle, le nombre de logements autorisés (permis de construire accordés) montre une certaine stabilité sur la décennie, oscillant entre 1 452 en 2014, 1 579 en 2017 et 1 629 en 2022, soit des niveaux comparables ou légèrement supérieurs à ceux du début de la période (1 560 en 2012).

En 2021, 1 256 logements ont été autorisés, un niveau modéré par rapport aux années précédentes. Les effets de ces autorisations ne se sont pas encore pleinement traduits dans les mises en chantier à la date du graphique (2022), mais ils devraient apparaître entre 2022 et 2024, en tenant compte du décalage habituel entre autorisation et début des travaux.

Evolution du nombre de logements autorisés et commencés du SCoT

Source : SITADEL 2023



A l'échelle des communes composant le SCoT, la dynamique de construction est rythmée de manière différente. La commune de Fréjus a la dynamique de construction neuve la plus élevée.

Entre 2012 et 2022, ce sont 13 116 logements qui ont été commencés sur son territoire soit 48% des logements commencés à l'échelle du SCoT. Ce qui représente également 1 311,6 logements commencés par an. Le détail de la répartition de la construction de logements est précisé dans le tableau suivant (données SITADEL 2023) :

	Nombre de logements commencés entre 2012 et 2022	Moyenne annuelle de logements commencés entre 2012 et 2022	Population en 2021
Fréjus	6247	567	57 082
Saint-Raphaël	3328	302	35 950
Roquebrune-sur-Argens	1715	155	14 448
Puget sur Argens	1762	160	8 195
Les Adrets-de-l'Estérel	64	6	2 793
SCoT	13 116	1 311	118 468

5. Des conditions d'accès au logement qui appellent à des réponses mieux ciblées

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît une dynamique résidentielle soutenue, qui s'accompagne d'une évolution du marché immobilier. Les niveaux de prix constatés, notamment dans les communes littorales comme Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Fréjus, traduisent une attractivité certaine mais peuvent constituer un frein pour certains profils de ménages. À Saint-Raphaël, par exemple, le prix médian de vente atteint environ 4 000 €/m², avec des loyers moyens supérieurs à 13 €/m² (PLH modifié d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 2018-2023, observatoires locaux 2022, notamment l'observatoire local des loyers ADIL du Var). En effet, le PLH modifié 2018-2023 précise que : « Sur la ville centre, seules quelques familles CSP+ dont les budgets se situent entre **3 800 et 4 200 €/m² PKI** sont en capacité d'acquérir. (...) Sous réserve d'une situation circonscrite à l'hyper centre de Saint-Raphaël ou sur la ville littorale sur la gamme **4 200 / 5 000 € – 5 500 €/m² PKI** ». (p.25-26 du PLH) Ces niveaux, cohérents avec d'autres territoires littoraux attractifs, soulignent la nécessité d'adapter l'offre de logements à la diversité des parcours résidentiels.

L'agglomération affiche un taux de logements locatifs sociaux de 7,9 % en 2021 selon l'INSEE et de 11,63% au 1^{er} janvier 2023 au sein du parc de résidences principale des communes assujettie à la loi SRU, soit près de 7 100 logements sociaux (RPLS 2023), en progression par rapport aux années précédentes. En effet, des efforts sont engagés pour améliorer la répartition de l'offre et répondre aux besoins identifiés dans les documents de programmation (PLH, PPGDID, observatoire social). Ces efforts peuvent s'appuyer sur une mobilisation plus active du foncier, sur le renouvellement du parc existant et sur une meilleure articulation entre politiques d'habitat, d'urbanisme et de mobilité.

Par ailleurs, les usages touristiques du parc, en particulier dans les zones centrales et littorales, nécessitent une attention particulière. Le développement des locations meublées de courte durée, bien que difficile à quantifier précisément à l'échelle intercommunale, peut entrer en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents. Une étude de l'AUDAT en 2023 indique que 19% des courts séjours sont effectué sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à l'échelle du département.

Certains secteurs voient coexister des logements touristiques et des besoins locaux non couverts, en particulier pour les jeunes, les saisonniers ou les familles modestes.

Distribution à la commune entre part de Résidences secondaires et part d'annonces airbnb



Figure 2 : extrait de l'étude de l'AUDAT : Locations de courte durée, décembre 2024 :

Enfin, la diversité des profils présents sur le territoire, déjà soulignée dans l'analyse démographique, appelle une offre résidentielle plus souple, adaptée aux trajectoires variées des ménages : jeunes actifs, retraités, familles recomposées, personnes isolées. L'enjeu n'est pas tant quantitatif qu'organisationnel : il s'agit de faciliter les parcours résidentiels, de sécuriser l'accès au logement pour les publics exposés et d'anticiper les besoins émergents, notamment dans les centralités et les secteurs desservis.

6. Une majorité de propriétaires, mais une structure d'occupation qui reflète des profils contrastés

Le parc de résidences principales du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est majoritairement occupé par des ménages propriétaires, qui représentent 60,8 % des occupants en 2021 (INSEE RP). Cette structure est globalement homogène à l'échelle des cinq communes, mais présente certains contrastes selon les dynamiques locales de peuplement et les segments du marché immobilier.

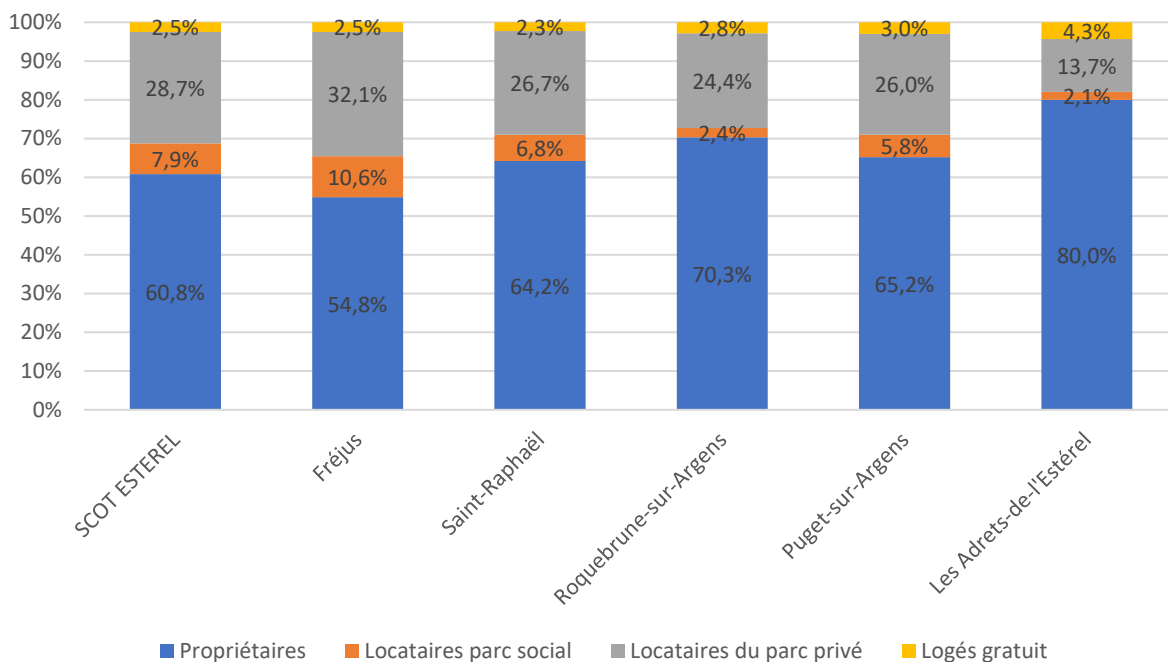
La commune des Adrets-de-l'Estérel affiche la part de propriétaires la plus élevée (80 %), traduisant un profil résidentiel plus stable et une orientation vers l'accession individuelle. À l'inverse, les centralités littorales comme Fréjus (32,1 % de locataires privés) et Saint-Raphaël (26,7 %) présentent une part plus importante de ménages locataires dans le parc privé. Ces situations sont en lien avec la densité du bâti, l'attractivité des quartiers et la structure de l'offre immobilière.

L'occupation du parc social reste plus modeste à l'échelle du SCoT. À Fréjus, qui concentre une part importante de l'offre locative sociale, 10,6 % des résidences principales sont occupées par des locataires du parc public. Les autres communes présentent des taux plus faibles, en cohérence avec la répartition actuelle du parc HLM.

Ces éléments mettent en lumière des profils résidentiels différenciés, avec une structure de propriété plus marquée dans les communes périphériques, et une part de locataires plus importante dans les centralités. Cette diversité appelle une attention particulière sur l'équilibre à maintenir entre accession, location privée et offre sociale, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2021

Source: INSEE 2021



7. Focus sur le parc locatif social

7.1. Préalable

L'analyse du parc locatif social se base sur les données RPLS (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

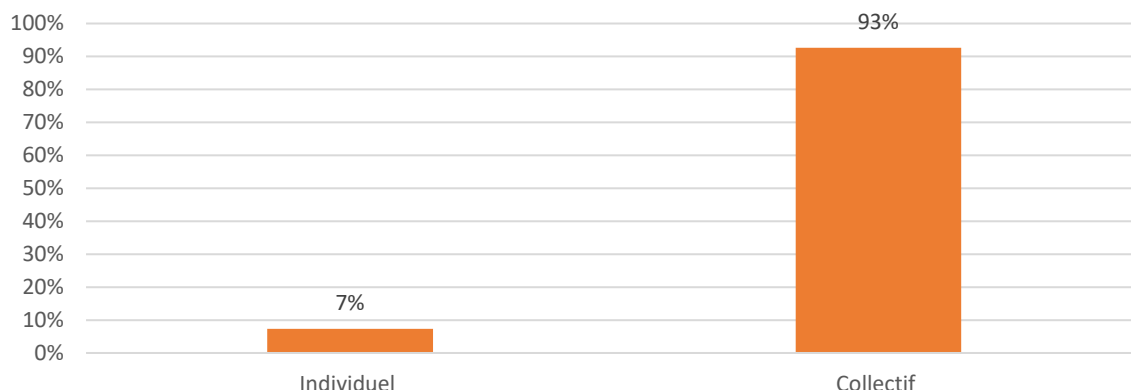
Selon les données RPLS, au 1^{er} janvier 2023, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait 6 490 logements sociaux, répartis de la manière suivante au sein des 5 communes :

- Fréjus : 3827 logements sociaux ;
- Saint-Raphaël : 2020 logements sociaux ;
- Roquebrune-sur-Argens : 300 logements sociaux ;
- Puget sur Argens : 316 logements sociaux ;
- Les Adrets-de-l'Estérel : 27 logements sociaux.

Parmi ces 6490 logements, 476 sont du collectif et 6014 du logement individuel.

Part des logements sociaux selon la typologie

Source: RPLS 2023



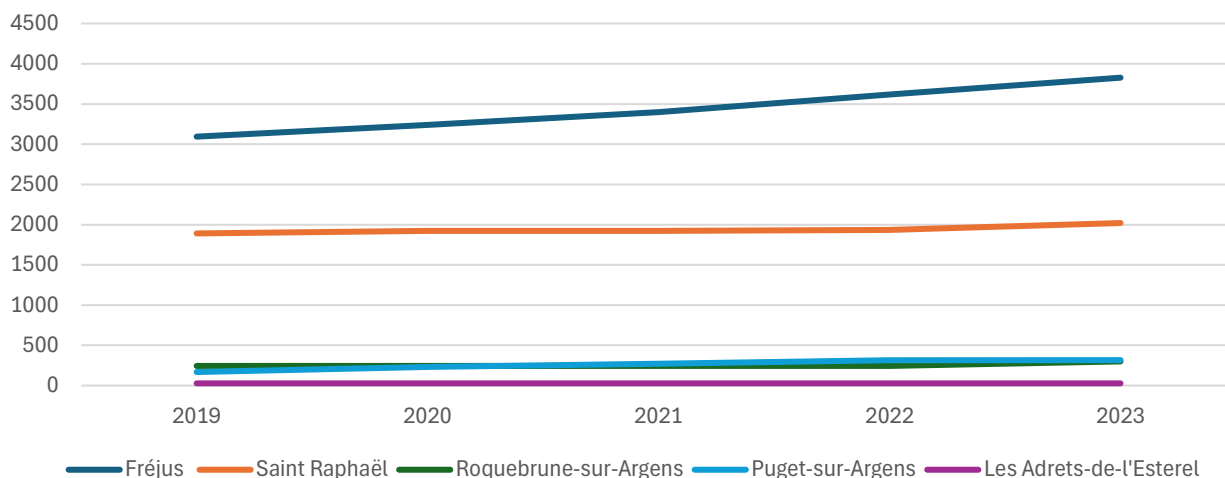
En application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), 4 communes du territoire sont soumises à l'obligation de disposer d'un taux minimal de logements locatifs sociaux, à savoir Fréjus, Saint-Raphaël, Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens. La commune des Adrets-de-l'Estérel en est exemptée, sa population demeurant inférieure au seuil de 3 500 habitants requis pour l'application de cette disposition.

Jusqu'à récemment, ces communes étaient tenues d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025, conformément aux objectifs initiaux de la loi SRU. Toutefois, la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), promulguée en février 2022, est venue assouplir ce cadre. Désormais, l'échéance de 2025 n'est plus un objectif universellement contraignant : les trajectoires de rattrapage sont adaptées localement, à travers notamment des contrats de mixité sociale pluriannuels conclus entre les communes carencées et l'État, sur la base d'un diagnostic partagé.

Ainsi, il ne s'agit plus d'atteindre obligatoirement 25 % à court terme, mais de démontrer une progression soutenue et crédible vers une meilleure mixité sociale. Dans ce contexte, bien que la production de logements sociaux ait progressé sur certaines communes ces dernières années, les niveaux atteints restent en deçà des besoins identifiés. Le retard cumulé, combiné à une pression immobilière élevée, renforce les inégalités d'accès au logement et rend plus difficile l'équilibre territorial attendu par la loi SRU.

Evolution du nombre de logements sociaux par communes

Source: RPLS 2023



Les signatures de CMS (contrats de mixité sociale)

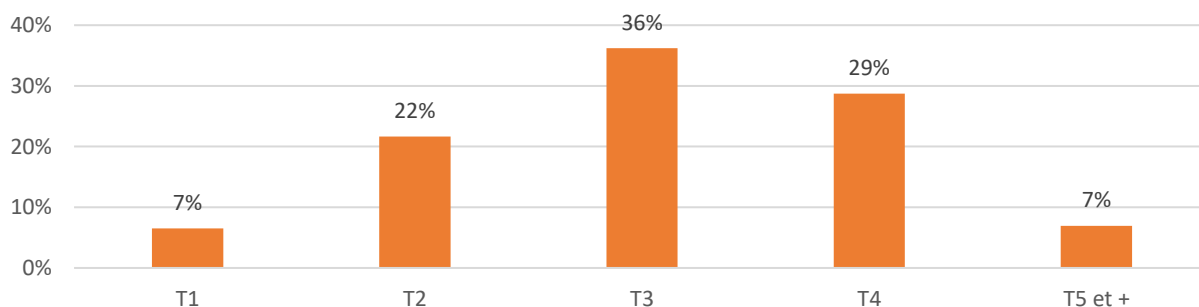
Les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Fréjus ont signé un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. La production de logements locatifs sociaux sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est un enjeu fort pour la population, et pour les actifs aux faibles revenus ou encore pour les jeunes ménages qui ne peuvent pas aujourd'hui s'installer sur le territoire. Le marché de l'immobilier étant de plus en plus tendu, il est moins facile pour les ménages de louer, et d'accéder à la propriété sur le territoire.

7.2. Un parc social de taille de moyenne

Au 1^{er} janvier 2021, le parc social du SCoT est composé à près de 36% de logements de 3 pièces. Suivi ensuite des logements de 4 pièces représentant 29%. Les logements de 5 pièces et plus représentent seulement 7% du parc social. Le parc social correspond globalement aux ménages avec enfant(s).

Part des logements sociaux par nombre de pièces

Source: RPLS 2023



Selon les données du Système National d'Enregistrement (SNE), plus globalement à l'échelle du département du Var, fin décembre 2024 sont recensés 4 644 demandeurs de 25-29 ans et 5 519 demandeurs de 30-34 ans. Ces tranches d'âge représentent une part significative des demandes totales (près de 25 %), traduisant l'enjeu fort de logements adaptés aux jeunes actifs et jeunes familles. Les jeunes ménages (souvent des couples seuls ou avec un enfant) sont constitués de 2 et 3 personnes, soit environ 35 % des demandes totales.

Cette situation se traduit également dans le type de logements recherchés. A l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sur 6 776 demandes la très grande majorité recherchait des T2 et des T3 (respectivement 37% et 27,5% des demandes). Les jeunes ménages (25-34 ans) constituent ainsi un quart des demandeurs et recherchent surtout des T2 et T3.

Toutefois, ces deux types de logements répondent à des besoins bien différents dans le parcours résidentiel des individus :

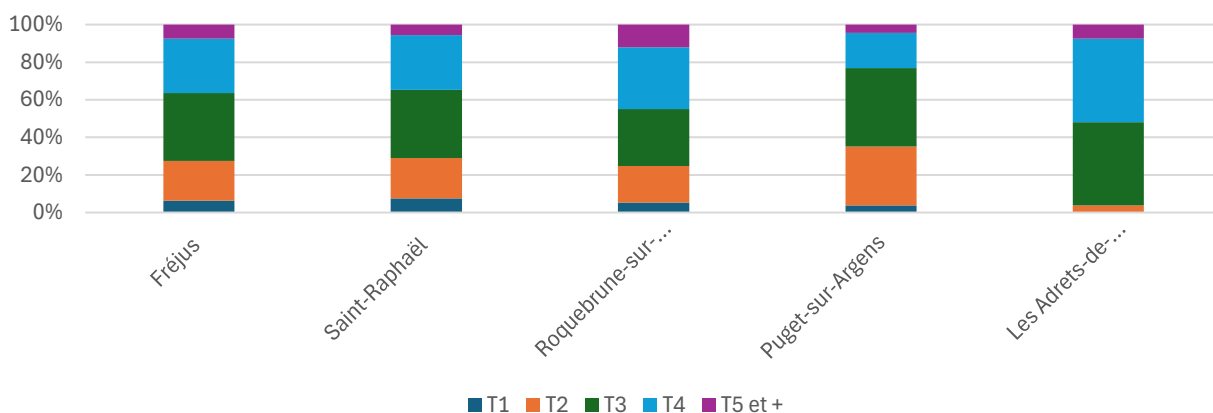
- Les T2 répondent aux besoins des jeunes couples ou personnes seules en début de parcours.
- Les T3 apparaissent indispensables pour les jeunes ménages avec un premier enfant.

En résumé, la réponse au besoin des jeunes ménages passe prioritairement par une production ciblée de T2 et T3, avec une vigilance sur l'accessibilité financière (plafonds de loyers/ressources) pour ces publics souvent en début de trajectoire professionnelle.

Concernant les T2, il serait nécessaire de développer les logements de petites tailles comme les T2 ou les studios afin de répondre aux besoins des jeunes ménages. En effet, la recherche d'un T2 reste majoritaire à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Cette forte part des demandes de T2 (plus d'un tiers des demandes de l'EPCI, soit 37%) traduit une pression sur l'offre de petits logements abordables, essentiels pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs. Le déficit de T2 peut freiner l'accès au logement autonome des jeunes ménages et retarder la fluidité du parc (accès ultérieur à des T3/T4 lors de l'évolution familiale).

Répartition des logements locatifs sociaux par typologies

Source : RPLS 2023



Par commune, on observe les mêmes tendances. En effet, les logements sociaux de 3 pièces représentent généralement plus d'1/3 du parc social.

7.3. Le financement du parc social

Le développement du parc social repose sur des financements publics (État et collectivités) qui définissent plusieurs catégories de logements selon les ressources des ménages et les loyers plafonds. Trois principaux niveaux existent : le **PLAI** pour les ménages très précaires (5,11 €/m² en zone 3), le **PLUS** qui constitue la majorité du parc social (5,76 €/m² en zone 3) et le **PLS**, destiné aux zones immobilières tendues. S'y ajoute le **PLI**, réservé aux classes moyennes trop aisées pour l'HLM mais insuffisamment pour accéder au marché privé.

Sur Estérel Côte d'Azur Agglomération, les 5 communes sont classées en **zone A**, traduisant une forte tension immobilière. Cette situation ouvrirait droit aux dispositifs fiscaux type **Pinel**, aujourd'hui en extinction au profit du **Pinel Plus**, plus contraignant. La fin progressive de ces outils fragilise la production de logements locatifs intermédiaires et souligne la nécessité de repenser l'articulation entre intervention publique, logement social et régulation foncière.

Plafonds de ressources	PLAI		PLUS		PLS	
2025 : ANIL 2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 personne seule	12 452	12 759	22 642	23 201	29 435	30 161
2 personnes	18 143	18 591	30 238	30 984	39 309	40 279
3 personnes	21 818	22 356	36 362	37 259	47 271	48 437
4 personnes	24 276	24 875	43 899	44 982	57 069	58 477
5 personnes	28 404	29 105	51 641	52 915	67 133	68 790
6 personnes	32 010	32 800	58 200	59 636	75 660	77 527

Selon les données consolidées RPLS 2023, une majorité des logements sociaux du territoire du SCoT sont financés par des PLUS près de 53%. Il s'agit du dispositif de financement le plus utilisé dans les opérations de logement social où le marché est tendu et à destination des ménages modestes. Le PLI représente une faible part du financement du parc social (5%). L'enjeu serait de développer ce type de produit afin de permettre professions intermédiaires, notamment les jeunes cadres, d'accéder plus facilement au parc de logements.

Le parc social de l'agglomération Estérel Côte d'Azur présente une forte hétérogénéité entre les communes, tant en volume qu'en structure par type de financement. Fréjus concentre la part la plus importante avec plus de 3 700 logements sociaux. Ce parc est dominé par les PLUS pour plus 2 900 logements. La commune dispose également de 483 logements PLAII, répondant aux besoins des ménages les plus modestes, et d'un contingent non négligeable de PLS (182) et de PLI (139), qui traduisent une certaine ouverture vers une offre intermédiaire.

Saint-Raphaël constitue le deuxième pôle du logement social avec environ 2 000 logements. Là encore, la structure est largement marquée par les PLUS (716 avant 1977 et 993 après

1977). La commune compte 230 logements PLAI et un petit volume de PLS (52) et de PLI (29), traduisant une offre intermédiaire très réduite.

Roquebrune-sur-Argens, avec environ 300 logements, se distingue par une répartition atypique. Si les PLUS (15 avant 1977 et 162 après 1977) constituent la majorité, la commune présente une part particulièrement élevée de PLS : 91 logements, soit près d'un tiers de son parc social, contre seulement 30 PLAI et 2 PLI.

Puget sur Argens dispose également d'un parc restreint, légèrement supérieur à 300 logements. L'offre repose essentiellement sur 231 logements PLUS récents et 85 PLAI, sans aucun PLS ni PLI.

Enfin, Les Adrets-de-l'Estérel se caractérisent par un parc social quasi inexistant, limité à 27 logements relevant exclusivement du financement PLUS après 1977, sans aucune déclinaison en PLAI, PLS ou PLI.

Dans l'ensemble, le parc social intercommunal repose très largement sur les PLUS, particulièrement après 1977. Les PLAI, destinés aux ménages les plus précaires, sont présents à Fréjus et Saint-Raphaël, mais restent marginaux dans les autres communes. Les PLS, en nombre limité (325 logements au total), sont concentrés à Roquebrune-sur-Argens, tandis que l'offre en PLI demeure marginale, essentiellement localisée à Fréjus. Cette répartition illustre un déséquilibre territorial marqué : les petites communes disposent d'un parc très réduit et peu diversifié, tandis que Fréjus et Saint-Raphaël concentrent la majorité de l'offre et la quasi-totalité de la diversité des financements.

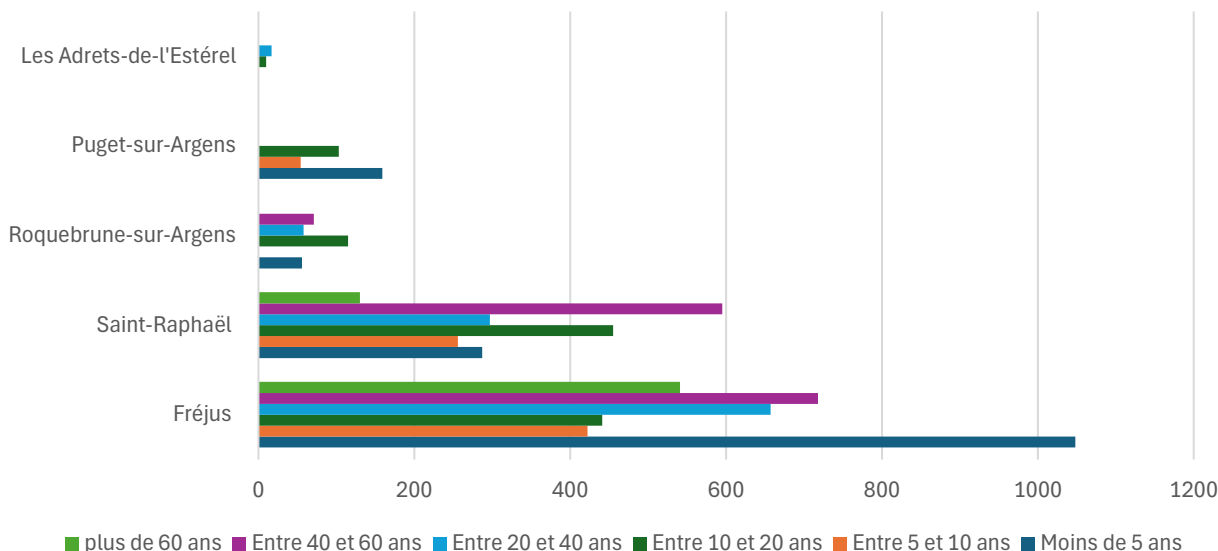
	PLAI	PLUS avant 1977 (*)	PLUS après 1977 (*)	PLS	PLI
Fréjus	483	835	2188	182	139
Saint-Raphaël	230	716	993	52	29
Roquebrune-sur-Argens	30	15	162	91	2
Puget sur Argens	85	85	231	0	0
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	27	0	0

7.4. Un enjeu croissant de rénovation énergétique

Un parc de logements majoritairement récent, mais confronté à des enjeux croissants de rénovation énergétique. Le parc social d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est relativement récent. En effet, près de la moitié des logements sociaux ont été construits après les années 2000.

Part des logements sociaux selon l'ancienneté au 1er janvier 2023

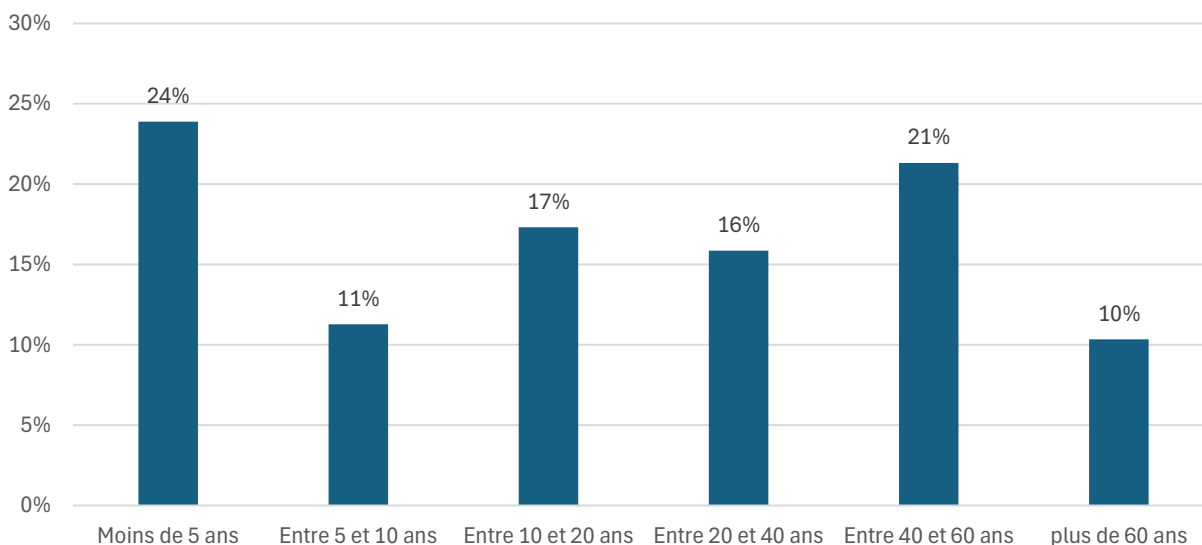
Source: RPLS 2023



L'autre moitié des logements ont entre 20 et 60 ans, et 24% du parc social a moins de 5 ans. Certaines communes ont énormément produit ces dernières années comme Fréjus qui a produit 27% de son parc de logement locatif social entre 2018 et 2023, ou encore Puget sur Argens, qui a construit 50% de son parc en 5 ans.

Répartition des logements locatifs sociaux à l'échelle du SCot selon leur ancienneté

Source: RPLS 2023



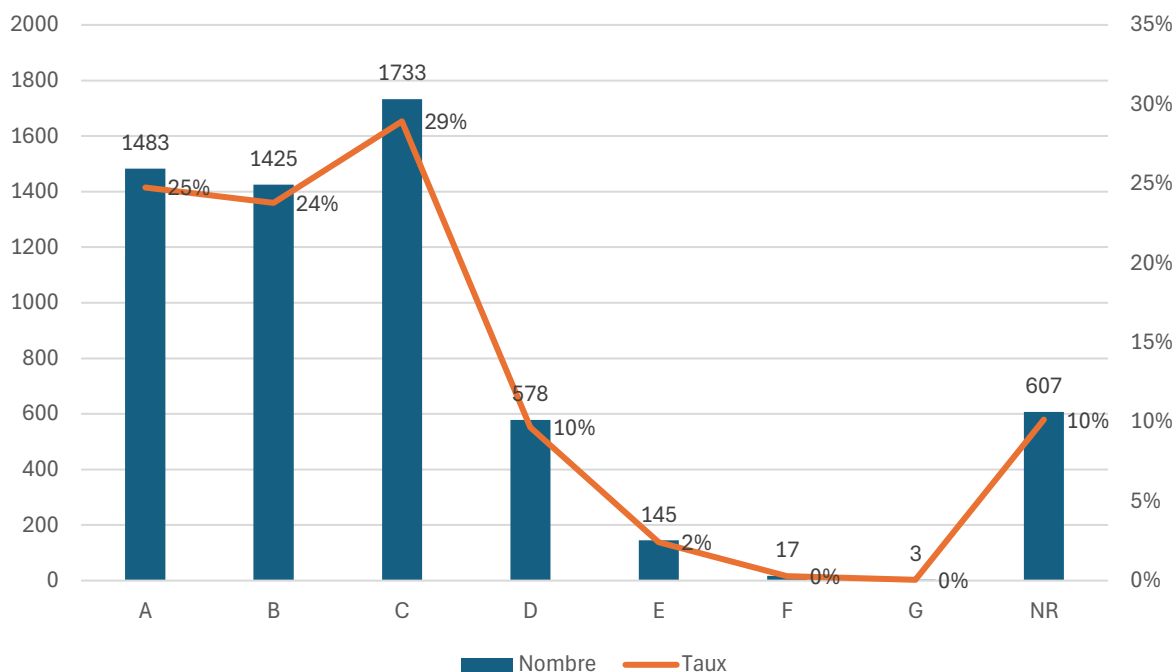
Cette ancienneté du parc peut être liée à la performance énergétique de celui-ci.

Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 77% du parc social est classé entre la catégorie A et C selon les diagnostics de performance énergétique (DPE)³. Près d'un tiers des logements sociaux est en catégorie C.

La réglementation prévoit un gel des loyers F et G depuis 2022, logements classés G interdits à la location en 2025, logements classés interdit à la location en 2028, E interdits en 2034.

Part des logements sociaux selon le DPE au 1er janvier 2023

Source: RPLS 2023



8. Des modèles urbains à transformer pour accompagner la transition résidentielle

Le modèle résidentiel dominant reste celui de l'habitat individuel diffus, qui représente encore 72 % des surfaces urbaines résidentielles et 35,6 % du parc de résidences principales. L'habitat collectif reste concentré dans les centralités (Fréjus, Saint-Raphaël), et les formes urbaines intermédiaires sont quasi absentes (0,3 % du bâti). Ce modèle produit un fort étalement, une consommation foncière élevée, une dépendance à la voiture et une faible efficacité énergétique.

³ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre

La densification reste difficile à mettre en œuvre dans les tissus existants, faute d'outils adaptés, de projet de renouvellement cohérent, et de formes urbaines adaptées à la demande locale. Pourtant, les opérations récentes montrent que des formes intermédiaires bien insérées (habitat groupé, petits immeubles collectifs) permettraient d'améliorer l'équilibre entre densité, qualité résidentielle et préservation des ressources.

ENJEUX :

- **Recomposer l'offre de logements pour répondre aux besoins d'une population permanente plus diverse, en intégrant les spécificités liées au vieillissement, aux parcours résidentiels discontinus.**
- **Répondre aux besoins en logement abordable pour maintenir une population active et familiale sur le territoire**
- **Conforter les centralités urbaines par une intensification maîtrisée et une valorisation du tissu existant**
- **Accompagner l'évolution des tissus pavillonnaires par une densification douce et qualitative**
- **Accélérer la réhabilitation énergétique du parc ancien, avec un accompagnement technique et financier adapté à la diversité des propriétaires.**

Chapitre 2 : Formes urbaines

Notes de lecture préalable :

Les chiffres analysés dans ce document sont issus de diverses bases de données telles que MAJIC (2020), MOS ou encore le RP 2021 INSEE.

Ce chapitre est produit en complément de l'analyse paysagère produite par l'État initial de l'Environnement sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'analyse paysagère du territoire est définie par 5 grands ensembles paysagers :

- L'Estérel,
- La Basse Vallée de l'Argens,
- Les Maures,
- Les massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet,
- La corniche orientale des Maures.

Chacun de ces ensembles présente des fonctions caractéristiques propres appelant des enjeux spécifiques liés à des principes de préservation, de développement des continuités écologiques ou de lutte contre les impacts paysagers de l'urbanisation. En plus de ces grands ensembles, le territoire possède deux sites classés – le rocher de Roquebrune et le massif de l'Estérel oriental, ainsi que sept sites inscrits, témoins de la richesse paysagère du secteur ainsi que de la volonté de sa préservation et sa mise en valeur.

La qualité paysagère ne se relève pas uniquement par les espaces naturels mais aussi par les espaces urbanisés. Ainsi, Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'un SPR (ex-ZPPAUP) sur le centre-ville de Fréjus ainsi qu'un grand nombre de monuments historiques dont la majorité localisée sur la commune de Fréjus. Le relief du territoire induit également un rapport visuel particulier au paysage avec de nombreux points de vue sur les collines et la mer, mais également dans la perception de l'intégration urbaine dans le paysage, notamment à travers les entrées de villes.

De l'analyse paysagère, il en ressort que le territoire dispose d'une diversité paysagère et d'une richesse, notamment à travers de vastes espaces naturels arborés qui constituent sa trame de fond. Ce territoire balnéaire mise d'ailleurs une grande partie de son attractivité sur cette trame avec une réelle volonté de mise en valeur et de préservation, que cela soit sur les espaces naturels, les perceptions visuelles ou le patrimoine bâti historique et reconnu. Malgré tout, l'attractivité du territoire est contrebalancée par une fréquentation touristique importante qui exerce une pression importante sur ces milieux naturels. Le développement de l'urbanisation, surtout sur ces vingt dernières années, engendre un phénomène de conurbation qui ne garantit plus des coupures nécessaires dans l'urbanisation pour le maintien des continuités écologiques. Le recul de l'activité agricole induit par le mitage et la consommation foncière de terres arables est également un facteur de fermeture des paysages autant que d'augmentation des risques liés aux incendies.

L'organisation et la maîtrise de l'urbanisation sont donc des conditions nécessaires au maintien de la qualité des paysages du territoire, autant qu'un équilibre à trouver entre attractivité territoriale et afflux touristique menaçant les espaces naturels et agricoles.

I. Evolution de urbanisation

1. La période d'urbanisation du XVI à la fin du XIX ème siècle

L'analyse de l'évolution des formes urbaines du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération prennent leur appui sur les premières cartes de Cassini développées au XVIIIème siècle. Les périodes antérieures de fondations ne seront pas traitées dans ce diagnostic.

Seul le bourg de Fréjus apparaît sur la carte de Cassini, première trace de retranscription cartographique exhaustive du territoire français. Sa fondation et son essor est largement reliée à sa production agricole dominée par le blé et la vigne, sa bonne connexion avec les axes de circulations et la présence de son port, fondé durant l'époque de l'empire romain à l'époque où Fréjus s'appelait Forum « Julii ». Malgré son rayonnement important, le port de Fréjus étant considéré alors comme un des plus importants de la Méditerranée, le développement urbain de Fréjus s'effectue d'abord en retrait de sa façade littoral face à un environnement lagunaire lié à la présence de l'Argens venant se jeter dans la Méditerranée.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIIème siècle source : IGN)

À cette époque, l'urbanisation des communes de Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens et les Adrets-de-l'Estérel reste confidentielle.

L'extrait de la carte de Cassini ci-dessous explicite la logique d'implantation urbaine de Fréjus au regard des problématiques liées à la présence des rivières de l'Argens et du Reyran et du

caractère lagunaire du milieu en interaction directe avec le littoral. Le développement de la ville se fait à cet endroit au regard des nombreux reliefs qui l'entourent et qui dominent l'estuaire de l'Argens. À cette époque, le territoire est déjà très maillé et connecté avec sa façade méditerranéenne. Le détail cartographique est un témoin important de la pratique agricole qui a construit l'essor et la renommée de la ville.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIème siècle source : IGN)

La carte de l'Etat-major produite entre 1820 et 1866 détaille et met à jour plus précisément l'implantation de la ville de Fréjus en plus de faire apparaître les premières traces référencées des communes de Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens. À cette époque, la commune des Adrets-de-l'Estérel n'est pas fondée.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIème siècle source : IGN)

Fréjus

L'urbanisation en tache d'huile se développe dans la continuité de la route de Toulon, le principal axe littoral reliant le linéaire des villes méditerranéennes françaises. L'arrivée du chemin de fer accentue l'expansion de la ville et accélère son essor dans la production de produits agricoles.

La zone de marais liée à la présence des estuaires de l'Argens et du Reyran reste une barrière importante pour le développement de la ville vers la mer. La décision d'assèchement du marais du Grand Escat faisant obstacle entre la vieille ville et le littoral est décidée et acte un tournant dans la logique d'urbanisation de Fréjus.



Saint-Raphaël

D'une zone de villégiature à l'époque romaine à un village de pêcheurs peu structuré à l'époque Napoléonienne, la commune de Saint-Raphaël se constitue petit à petit comme une station balnéaire privilégiée. À l'époque de la cartographie de l'État-major, il est possible d'observer les prémices de la vieille ville et du futur port le long de la voie de chemin de fer.



Roquebrune-sur-Argens

Fondé entre le VIIIème et le XIème siècle, le village de Roquebrune-sur-Argens est à proximité du « rocher brun » dominant avec près de 373 mètres d'altitude l'estuaire de l'Argens et duquel il tire son nom. Village médiéval fortifié, le village s'ouvre petit à petit sur le monde, notamment par l'ouverture d'une gare concomitante à l'arrivée du chemin de fer au niveau du bourg de Palayson, en contrebas de la plaine de l'Argens. Il lui permet de développer son économie liée à l'agriculture, notamment la viticulture.



Puget sur Argens

Village dont les mentions historiques font remonter son existence au début de l'an 1000, le village de Puget sur Argens, situé en retrait de la ville de Fréjus, a subi de nombreux conflits et guerres de religion ayant conduit à sa fortification à la fin du XVIème siècle. Détruite puis reconstruite avec les invasions autrichiennes et italiennes, le village de Puget sur Argens profite comme les autres communes de l'Estérel de l'arrivée du chemin de fer pour développer son urbanisation.



Les Adrets-de-l'Estérel

Le village des Adrets-de-l'Estérel a la particularité d'être situé à l'écart de l'estuaire de l'Argens, au Nord-Est dans un vallon au cœur du massif de l'Estérel à environ 400m d'altitude. Le village se structure progressivement à partir de plusieurs petits hameaux conditionnés par une topographie qui ne facilite pas non plus son accessibilité.



1.1. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PARTIR DES ANNÉES 1950

À travers l'analyse historique de la trajectoire des formes urbaines du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, il est possible de dégager plusieurs unités urbaines différenciées en fonction de leurs principes d'implantation face au relief et leur logique d'urbanisation :

- La plaine de l'Argens
- Le littoral habité
- La ville dense
- Le village perché

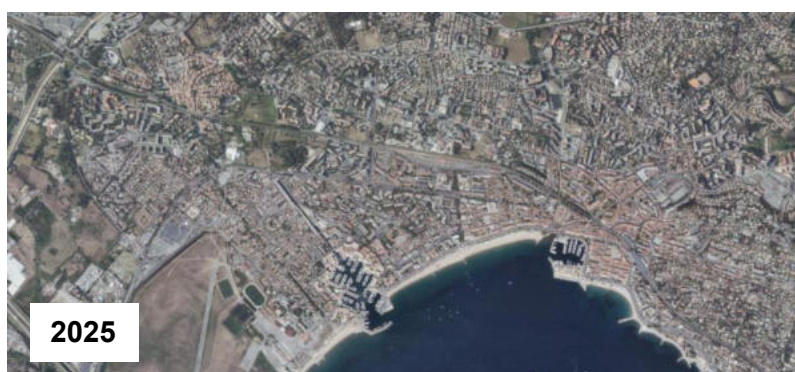


La partie Sud-Est de la plaine de l'Argens accueillant les centres urbains de Fréjus et Saint-Raphaël, est la zone concentrant aujourd'hui la plus grande densité de constructions. Ceci est dû autant à une topographie négligeable favorable à la construction qu'à un tropisme de plus en plus prononcé vers les espaces en interface avec la mer. Cette implantation est rendue possible par l'assèchement de la zone marécageuse à la fin du XIXème siècle. L'urbanisation se développe en taches d'huile autour du noyau villageois de Saint-Raphaël en colonisant progressivement les pentes du littoral de falaises au Nord et à l'Est, habitant progressivement la côte littorale.

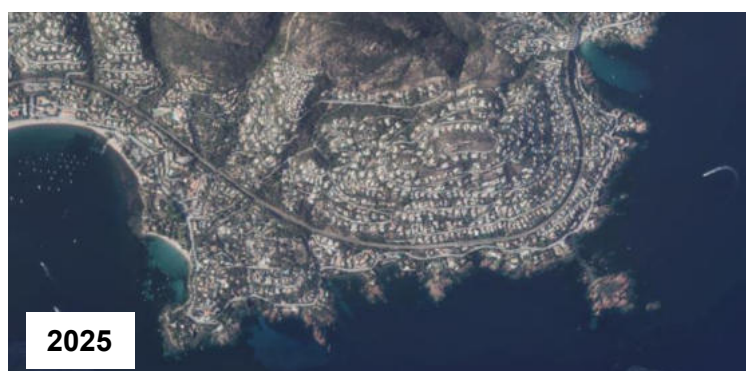
L'urbanisation de Fréjus se fait quant à elle depuis le noyau historique le long des axes menant vers le littoral et la plage. À cette époque, Port-Fréjus n'existe pas encore mais la littoralisation de l'urbanisation est en cours avec la constitution de

petits lotissements pavillonnaires venus profiter des bienfaits de l'air marin. Cette urbanisation contribue progressivement à rejoindre celle de Saint-Raphaël. Le premier aérodrome naval est fondé en 1911 au Sud-Ouest du secteur.

Dans la deuxième partie du XXème siècle, la ville de Fréjus organise son expansion à travers la structuration de l'armature viaire et des contournements du centre-ville. Au Sud-Ouest de ce dernier, un nouveau quartier s'organise autour de l'implantation de grands ensembles, à l'image de la dynamique nationale dans les années 1960. L'inauguration de Port-Fréjus en 1989 est le symbole de cette urbanisation littorale et de la finalisation de la connexion du centre-ville historique de Fréjus à la mer. À la fin du XXème siècle, la quasi-totalité du foncier compris entre ces deux points est consommée et la proximité au littoral induit la balnéarisation progressive de la ville : résidences hôtelières, sports nautique, casino, espaces publics portuaires, etc.



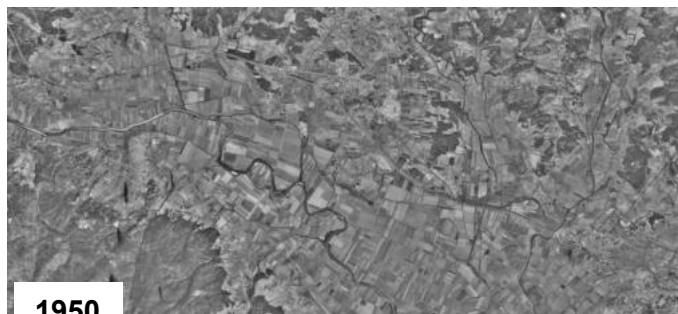
Le littoral de cette partie de la côte d'Azur connaît des dynamiques d'urbanisation différentes, compte tenu de sa topographie prononcée, de la proximité à la mer et de la rareté du foncier disponible. Dans les années 1950, cette urbanisation est très confidentielle et limitée à des habitations de villégiature le long de la route littorale créée en parallèle du chemin de fer. Cette urbanisation s'accélère dans les années 1960 puis 1970 en consommant la quasi-totalité du foncier situé entre le chemin de fer et la mer, induisant des implantations sur les hauteurs. De nouveaux réseaux sont créés pour desservir des habitations essentiellement pavillonnaires, le relief rendant ardu la construction d'habitat collectif, et dans un souci de préservation de l'environnement et du paysage. Cette logique d'urbanisation va perdurer au gré des disponibilités foncières jusqu'à l'époque actuelle, en formant des lotissements de villas individuelles dont la structure est largement dictée par les courbes topographiques et la qualité résidentielle recherchée à travers le rapport au paysage et à la mer.



Depuis 1986, la loi Littoral, modifiée par la loi Elan de 2018, contraint plus fortement l'urbanisation sur le littoral. De ce fait, un principe d'inconstructibilité s'applique au sein d'une bande de 100 mètres à l'exception de zones déjà urbanisées (notamment les villages côtiers ou les ports). De nos jours, l'urbanisation littorale priorise principalement la densification et la réhabilitation de l'existant au sein des zones déjà urbanisées au regard des nombreux enjeux paysagers, de risque et de sobriété foncière.

La plaine de l'Argens

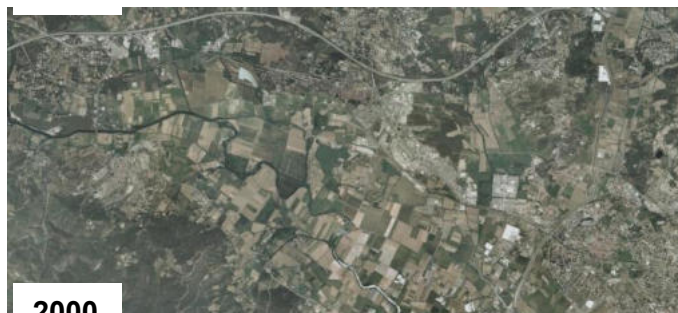
Ayant peu de relief, la plaine de l'Argens est historiquement une terre d'agriculture, une vocation qu'elle a conservé à travers le temps malgré le développement urbain de Puget sur Argens et de l'ancien bourg de Palayson. L'arrivée du chemin de fer dans la deuxième moitié du XIXème siècle puis de l'autoroute A8 en 1961 modifie profondément la structure de la plaine en induisant l'urbanisation le long de ces deux axes. Alors que les centres urbains de Puget sur Argens et Palayson s'étoffent, des zones d'activités productives puis commerciales s'implantent sur de grands tènements en périphérie des aires urbaines en lien avec les évolutions économiques dans les années 1970. De même, Roquebrune-sur-Argens est un village médiéval et séculaire, disposant d'un noyau historique dont l'urbanisation s'est étendue sur la plaine. Il est composé de ruelles étroites et de bâtiments d'habitation souvent hauts (jusqu'en R+3/4) dont la structure s'est organisée autour de l'église et des principaux espaces publics. D'une organisation au demeurant dense, le village s'est progressivement étendu avec les années au gré du relief et de l'opportunité foncière, souvent sous la forme de lotissements pavillonnaires moins dense que le centre historique.



1950



1976



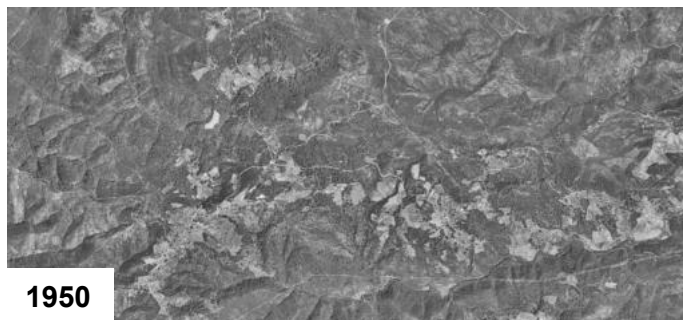
2000



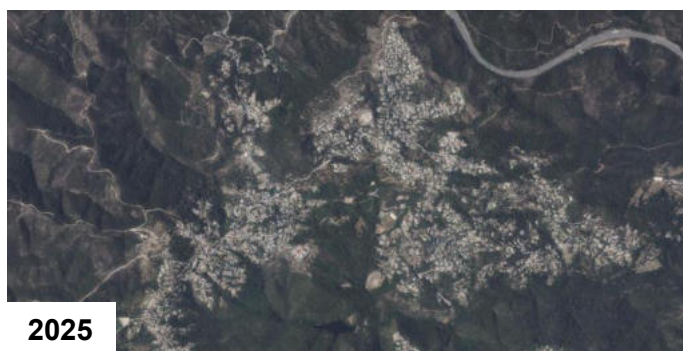
2025

Les inondations de la vallée ont contribué à former un continuum urbain en évitant de longer le fleuve de l'Argens au cœur de la basse vallée de l'Argens. En effet, les inondations des années 2010 ont particulièrement touché le Var, notamment en juin 2010 et en novembre 2011 sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013 a contribué à ménager l'urbanisation de la vallée. L'urbanisation de la plaine s'est adaptée à ces nouvelles contraintes réglementaires avec malgré tout une artificialisation progressive des sols avant la création d'un PPRi qui s'est fait au détriment du foncier agricole.

La dernière unité urbaine constitutive du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération concerne celle du village situé en hauteur par rapport au niveau de la mer avec laquelle ils n'entretiennent qu'un contact visuel. Le seul village marquant de cette catégorie correspond aux Adrets-de-l'Estérel.



Le village des Adrets-de-l'Estérel s'est quant à lui constitué beaucoup plus progressivement et seulement à partir des années 1970. Sans véritable centre historique, le village se structure par plusieurs petits hameaux progressivement étendus et dont l'essor repose majoritairement sur l'agriculture, notamment le chêne-liège. Le village est aujourd'hui à grande majorité résidentiel avec une majorité de maisons pavillonnaires.



II. Caractérisation des formes urbaines du territoire

1. La typo-morphologie, pourquoi ?

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'analyse qui combine l'étude de la morphologie urbaine et la typologie architecturale pour définir les formes urbaines. La typo-morphologie des tissus bâtis différencie les types de formes urbaines constitutives du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Cette approche est basée sur la reconnaissance des formes urbaines existantes, complétées par les fonctions existantes. Elle permet de faire abstraction des limites communales et d'appréhender les formes urbaines identiques de manière homogène. La forme urbaine se définit comme l'ensemble constitué par le bâtiment et ses annexes dans le rapport qu'ils établissent avec la parcelle. Entrent dans l'identification des types : la volumétrie, l'implantation, le rapport entre le plein et le vide, la/les fonction(s) urbaines présente(nt), la relation au voisinage.

La typo-morphologie aborde la forme urbaine par plusieurs entrées : la parcelle, l'implantation du bâti, les limites, la trame viaire, la hauteur, la date de construction, l'emprise au sol, le nombre de logements entres autres. Il s'agit d'analyser et de caractériser le développement du territoire par typologie, d'en faire une évaluation critique de la forme des tissus, d'identifier des permanences structurales et les dérives. Cette analyse permet également de mesurer l'incidence des formes urbaines sur la consommation du foncier.

Par cette analyse, il s'agit d'aborder le cadre de vie des habitants, les potentiels d'évolution du territoire. En effet, tous les types de tissu urbain peuvent évoluer dans des proportions différentes : le potentiel de mutation est plus fort dans les tissus les moins denses en théorie tels que l'individuel, le tissu diffus, qui représentent des gisements fonciers. La théorie doit rejoindre la réalité du territoire et donc prendre en compte les paysages urbains que ces tissus génèrent et le cadre de vie offert aux habitants. Les capacités d'évolution de ces types de tissus sont à mettre en lien avec l'enjeu de non-dénaturation.

1.1. MÉTHODE D'ANALYSE

Pour définir une grille d'analyse, caractérisant les différentes typologies des tissus urbains existants, plusieurs données ont été croisées :

- BD Topo
- Mode d'Occupation du Sol (source AUDAT, janvier 2025)
- Orthophotographies sur plusieurs époques

Des paramètres complémentaires ont été ajoutés à la couche parcellaire existante permettant de caractériser la parcelle (mitoyenneté, nombre de bâti par parcelle par exemple). Le résultat a abouti à la classification de 8 catégories de formes urbaines :

Typologie	Paramètres (exemple de critère utilisé)
Centre ancien (tissus des noyaux historiques)	Ratio surface bâti/parcelle Nombre de bâti mitoyen Année de la première construction
Habitat collectif (ensembles d'immeubles collectifs)	Typologie Hauteur
Habitat individuel (maison individuelle, ensemble de pavillonnaires)	Typologie Hauteur Surface bâtie
Habitat intermédiaire (maisons jumelées, maisons en bandes)	Nombre de bâtiments
Commerces	Type commerce
Autre (vocation agricole, équipement public, activité)	BDtopo
Non bâti	Ratio bâti/surface
Non caractérisable	Absence de données suffisante pour émettre une classification

Afin d'affiner l'analyse, des corrections manuelles ont été effectuées à partir de l'analyse automatisée par SIG.

L'analyse ci-après a été réalisé uniquement sur les catégories relatives à la vocation habitat soit les catégories centre-ancien, habitat collectif, habitat individuel, habitat intermédiaire.

1.2. DÉCOMPOSITION ET LECTURE DES FORMES URBAINES À VOCATION D'HABITAT

La communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une diversité de formes urbaines qui s'explique par l'ancienneté de l'urbanisation du territoire et par le statut des communes (rurale, ville). Mais aussi par le fait que l'urbanisation est en constante évolution : se transforme, s'étend, se renouvelle... selon les changements de mode de vie, des besoins, des projets et des opportunités. Le recensement des typo-morphologies permet d'établir un état des lieux des différents tissus urbains sur l'ensemble de son territoire.

1.2.1. Caractéristiques des 4 grandes typologies des formes urbaines

- *Le bâti des centres anciens*

Les centres anciens sont identifiés par une typologie majoritairement composée de maisons de villes accolées avec un alignement de bâti sur des voiries le plus souvent étroites et parfois pavées. Ils sont caractérisés par un front de rue continu et une occupation à plus de 80% des parcelles, induisant une densité bâti importante au m² de surface au sol. À Fréjus, l'organisation et le développement du bâti s'est fait autour de l'église et de la place du marché, la trame viaire de dessinant au gré du microrelief. À Saint-Raphaël, le centre-ancien s'est développé en deux polarités – une au niveau de la mer et du port et une plus en hauteur autour de l'église Sant-Rafèu. À Roquebrune-sur-Argens, la même logique d'urbanisation s'est faite autour de l'église avec un développement Nord-Sud le long de la Grand rue eu égard au relief plus important.

De manière générale, les bourgs anciens ont été urbanisé sans réflexion préalable, laissant peu d'espaces de respiration et un rapport plein/vide déséquilibré. Compte tenu de leur position de centralités historiques, ils concentrent également une activité commerciale majoritairement présentielle et souvent tournée vers la sphère touristique avec l'existence de nombreux locaux commerciaux en pieds d'immeubles. L'épannelage des centres anciens reste relativement homogène avec des hauteurs comprises entre le R+2/3, plus rarement en R+4. En termes d'architecture, les constructions ont relativement peu changé depuis leur édification, les modifications constatées se rapportant principalement à de l'aspect en façade. La densité de ces formes urbaines est généralement située autour de 100 logements à l'hectare.



Centre-ville de Saint-Raphaël – Photographie et rapport plein/vide



Centre-ville de Fréjus – Photographie et rapport plein/vider



Centre-ville de Puget-sur-Argens – Photographie et rapport plein/vider



Centre-ville de Roquebrune-sur-Argens – Photographie et rapport plein/vide

- *L'habitat collectif en périphérie proche*

Il correspond à une unité bâimentaire occupée par plusieurs logements ne disposant pas d'entrée individualisée et avec au minimum un étage. Il correspond à une urbanisation pensée et planifiée, généralement sur une seule et même parcelle avec les problématiques de gestion inhérentes à cet état de fait. L'habitat collectif recouvre des formes et volumétries très variées allant du petit collectif à proximité du centre-ville en R+3/4 à des typologies proches des grands ensembles édifiés dans les années 70 et dont la hauteur peut culminer à R+4/5.

Les unités collectives se présentent généralement avec un recul sur la voirie, un espace important dédié au stationnement automobile et aux espaces paysagers, en ordre discontinu et sans mitoyenneté. En fonction de leur date de construction, certains bâtiments intègrent des stationnements en sous-sol diminuant d'autant la place accordée en surface à la voiture. Les bâtiments peuvent comporter des locaux commerciaux ou associatifs en pied d'immeubles donnant sur des espaces extérieurs collectifs important pour la qualité du cadre de vie et du lien social.

La densité de cette typologie d'habitat est assez variable en fonction notamment de la hauteur des unités d'habitations, mais elle se situe généralement autour de 70 logements à l'hectare.



- *Le bâti intermédiaire*

Le bâti intermédiaire regroupe les types d'habitat individuel groupé c'est-à-dire maison mitoyenne, maison en bande et l'habitat intermédiaire (mixité entre habitat individuel et collectif). Cette forme urbaine se caractérise par un groupement de logements accolés ou superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé au logement, espace extérieur privatif par logement). Cette forme urbaine a généralement une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en R+1 voir R+1+C. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée. Des espaces publics de petite échelle (micro-centralité) sont généralement organisés, ils ont avant tout une utilité fonctionnelle.

La densité moyenne pour cette forme urbaine est d'environ 25 logements/ha

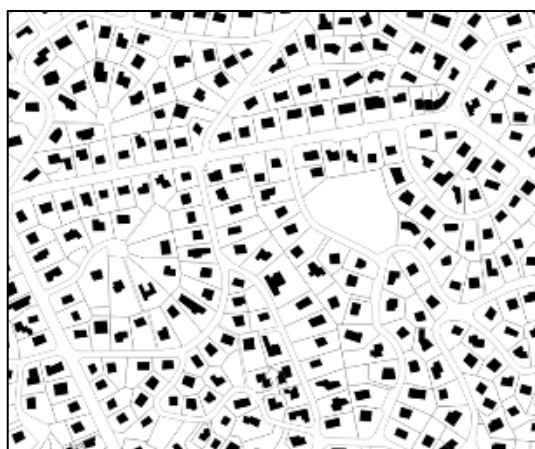


Exemples d'unités d'habitat intermédiaire sur le territoire – Photographie et rapport

- *L'habitat individuel et pavillonnaire*

Les constructions individuelles correspondent aux pavillonnaires non organisés et spontanés, mais aussi aux tissus organisés de maison. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Ce mode d'urbanisation est peu dense donnant des perspectives d'évolution. De manière générale, cette forme urbaine est généralement implantée en milieu de parcelle. La pression foncière de certains secteurs du territoire entraîne des opérations d'habitat individuel « optimisées » sur des parcelles de petite taille soit par opération de type « lotissement » soit par de la division foncière ce peut engendrer une grande proximité des constructions. Les opérations récentes d'habitat individuel se présentent sous la forme d'un tissu organisé, homogène, le plus souvent en poche. Les logements sont souvent mono-typés dont le jardin et le parking sont les principaux attributs. Ces constructions sont réalisées essentiellement sous la forme de lotissements. Ce type de procédure d'aménagement génère des quartiers « catalogue » avec une architecture standardisée, une desserte souvent en impasse, des stationnements sur voirie, une insertion paysagère peu qualitative et banalisée. De manière générale, l'espace public est en grande partie occupé par des voiries, les résidents bénéficiant d'un jardin ne recherchent pas un espace public fédérateur. Ces tissus génèrent une densité peu importante donc une faible productivité foncière. L'étalement urbain provoqué par ces tissus éloigne les habitants des aménités du quotidien et impacte le fonctionnement urbain en particulier les mobilités, la voiture est le principal moyen de déplacement. Ce tissu peu dense affecte également les réseaux notamment en termes de gestion des eaux pluviales (augmentation du ruissellement pluvial) et demande des investissements publics pour les raccordements.

La densité pour cette forme urbaine est comprise entre 5 et 20 logements/ha



Exemples d'unités d'habitat pavillonnaire individuel sur le territoire – Photographie et rapport plein/vide

1.3. ANALYSE STATISTIQUE DES FORMES URBAINES À VOCATION D'HABITAT

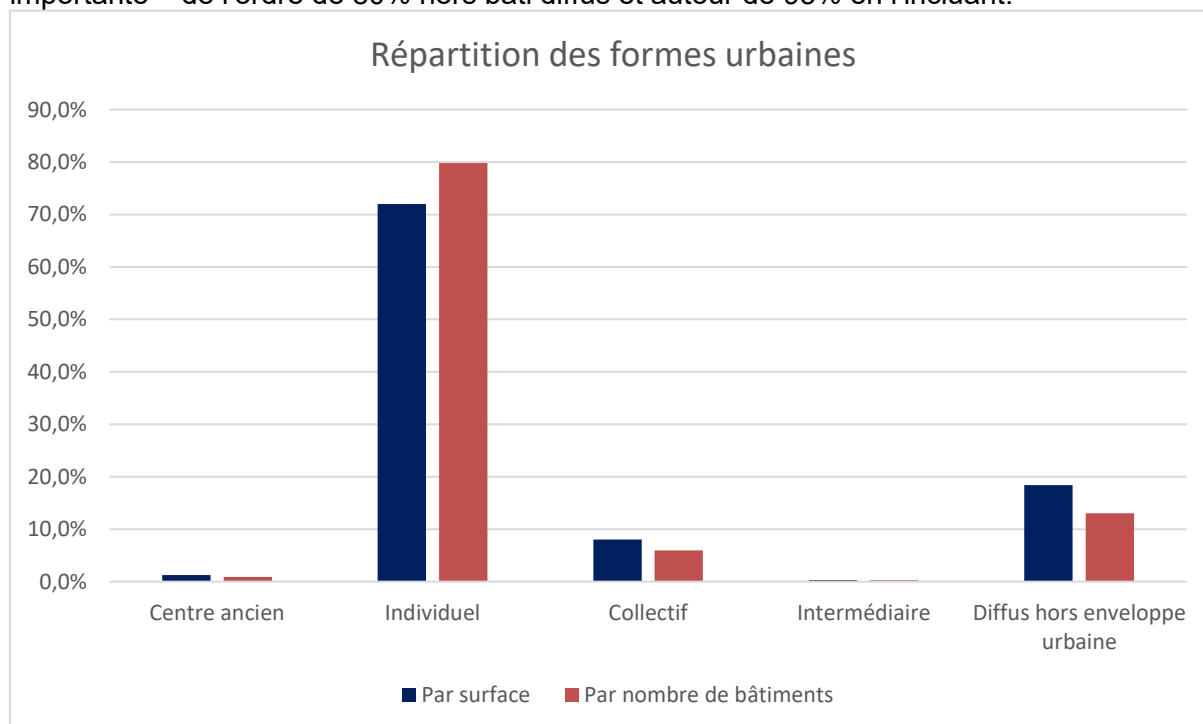
Les données traitées sont issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS) du SCOT réalisé par l'AUDAT en janvier 2025.

À l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur, la répartition des formes urbaines en fonction de l'occupation du sol est largement dominée par l'habitat pavillonnaire individuel (72%). Ce chiffre se porte à plus de 90% lorsqu'on y ajoute l'habitat diffus hors enveloppe urbaine qui est largement constitué lui aussi d'habitat pavillonnaire.

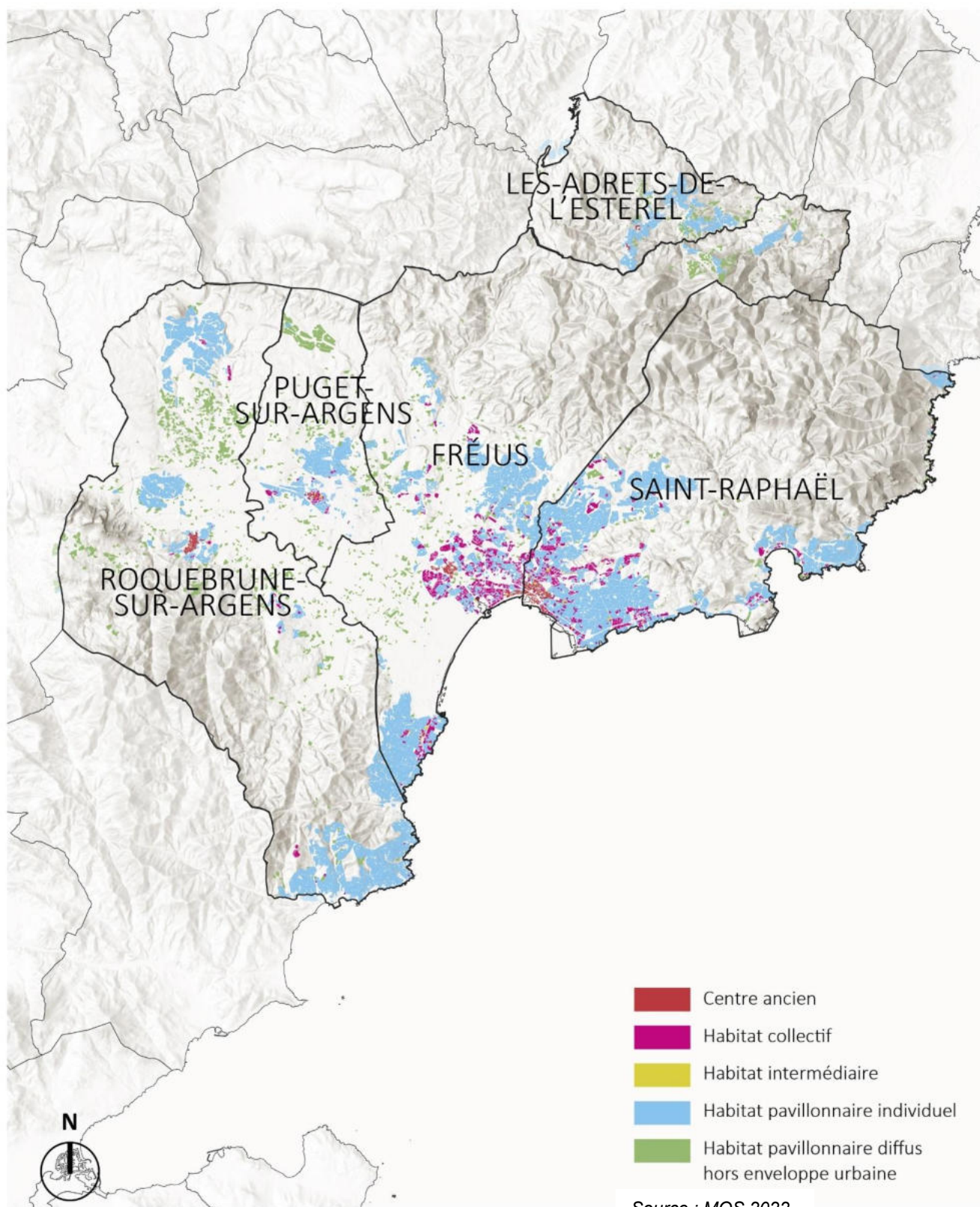
Les centres anciens de Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens concentrent un habitat composé de maisons groupées denses expliquant le résultat en termes de rapport de surface au sol occupée (1,3%). L'habitat collectif, plus présent sur le territoire (8%), se concentre majoritairement dans la première couronne d'extension de Fréjus et Saint-Raphaël dans une zone plane et à proximité des principaux services et emplois du secteur. Une partie résiduelle de l'habitat collectif se localise également le long du littoral au niveau de Saint-Aygulf, du cap Estérel et de la rade d'Agay au gré des opportunités foncières.

Le tissu pavillonnaire se situe quant à lui majoritairement dans les faubourgs des centres historiques et dans les zones littorales de moindre relief. La prédominance de cette forme d'habitat montre que le développement urbain du territoire a été réalisé essentiellement après les années 1950. La notion de densité est essentielle dans la stratégie territoriale. La productivité foncière des formes urbaines a un impact considérable sur les capacités du territoire en termes d'accueil des habitants. La typologie intermédiaire est une forme urbaine peu présente sur le territoire alors qu'elle revêt des atouts : compromis entre maîtrise de l'étalement urbain et prise en compte de certaines attentes de la population (individualisme, appropriation de l'espace). Elle représente 0,3% de la surface dédiée à l'habitat.

Rapporté au nombre de bâtiments, la part de l'habitat pavillonnaire est encore plus importante – de l'ordre de 80% hors bâti diffus et autour de 93% en l'incluant.



SCOT ESTEREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION
RÉPARTITION DES FORMES URBAINES



Source : MOS 2022

Le mode de production des logements actuels très standardisé, produit essentiellement deux types de formes urbaines : les maisons individuelles (sous forme de lotissement) et les petits collectifs. La production récente est basée sur des modèles assez génériques. L'habitat pavillonnaire est donc prépondérant sur le territoire en termes de superficie et de nombre de constructions. Malgré tout, ce résultat est à pondérer lorsqu'est rapportée au nombre de bâtiments, la part de l'habitat. Alors que le pavillonnaire constitue 90% de la surface dédiée à l'habitat sur le territoire, le RP2020 de l'INSEE indique que la part des maisons individuelles n'est que de 39,5% du total du nombre de logements présents sur le territoire. Les appartements constituent donc la majorité des logements de l'agglomération.

Répartition selon le type de construction des résidences principales

Source : INSEE, RP 2021

	Structure en 2021 à l'échelle du SCOT		Structure en 2021		
	2015	2021	Estérel Côte d'Azur Agglomération	Var	PACA
Maison	35 474	35 786	34,9%	46,4%	39,7%
Appartement	57 278	64 864	63,2%	52,3%	59,4%
Autres logements⁴	4 055	2 016	2,0%	1,3%	0,9%
Total	102 665	96 807	100%	100%	100%

⁴ Dans les statistiques de l'INSEE, la catégorie "**Autre logement**" regroupe les logements qui ne sont ni des résidences principales, ni des résidences secondaires, ni des logements vacants. Cela inclut principalement :

- **Les logements occasionnels** : utilisés de manière temporaire mais ne correspondant pas à la définition d'une résidence secondaire.
- **Les logements en attente d'affectation** : logements qui ne sont pas encore occupés, mais qui ne sont pas considérés comme vacants au sens statistique.
- **Certains types d'habitats spécifiques** : par exemple, des logements meublés loués de manière temporaire (type Airbnb longue durée), ou des logements destinés à être occupés par des travailleurs saisonniers.

2. Évolution de la morphologie sur les dix dernières années

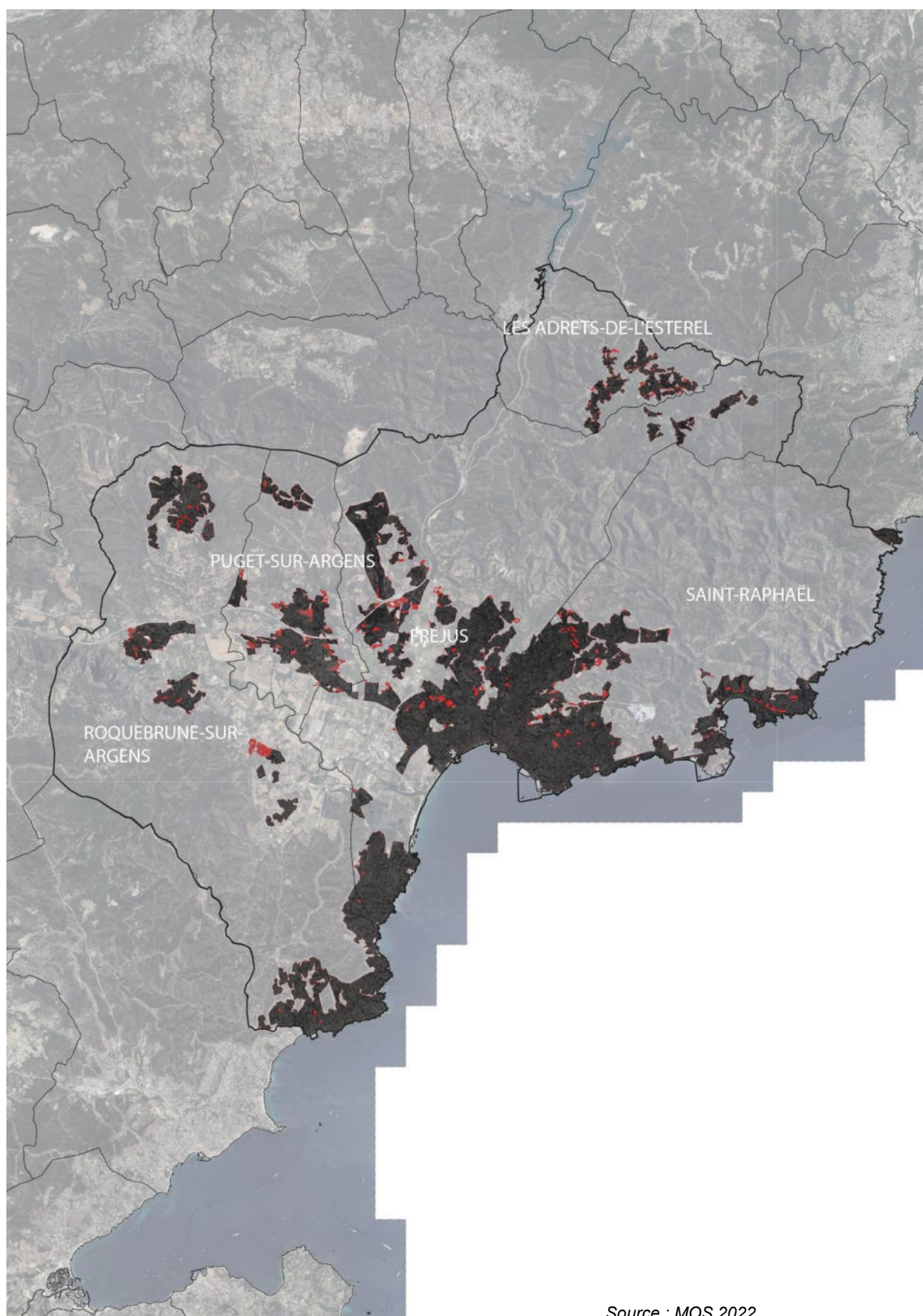
Le mode d'occupation péri-urbain est prépondérant sur le territoire. Le mode de développement en tache d'huile pour les centres anciens et littoraux et plus éclaté pour les Adrets-de-l'Estérel remet en question les équilibres territoriaux à savoir les échanges entre le résidentiel et le bassin d'emplois/lieux de consommation et loisirs qui se réalisent quasi totalement par la voiture.

2.1. Le recul des limites

L'analyse comparative de l'évolution des enveloppes urbaines entre 2011 et 2022 permet de mettre en évidence les espaces qui ont été artificialisés, le plus souvent pour du développement résidentiel, entre ces deux dates.

Les limites de l'urbanisation sont repoussées au fil du temps, amputant les espaces naturels et agricoles périphériques. La ceinture verte des communes disparaît peu à peu sur les secteurs avec une pression foncière agressive. Sur la carte suivante, les zones ressortant en rouge ont connu ce type d'artificialisation au détriment des espaces boisés du territoire. Si certaines extensions se font malgré tout dans l'enveloppe urbaine, une trop grande partie est faite hors de ces zones à l'image du golf « Green Life » de Roquebrune-sur-Argens, dont la zone artificialisée a doublé par la construction d'un lotissement associé à ce golf entre 2011 et 2022.

Ces extensions ont un coût sur la qualité paysagère du territoire, mais aussi sur les investissements des collectivités en termes de réseaux. Les espaces littoraux sont l'exemple même à grande échelle de ce phénomène. Les coupures d'urbanisation sont de type mi-agricole, mi-pavillonnaire. Les derniers espaces boisés occupent essentiellement les promontoires naturels et les fonds de vallon, constituant des limites visuelles de l'urbanisation. Ces collines boisées sont des éléments fondateurs du paysage qui ne doivent pas subir de grignotage urbain.



Source : MOS 2022

2.2. L'enjeu de la qualité urbaine

Le foncier sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération étant très restreint sur certains secteurs, les formes urbaines denses sont privilégiées pour produire du logement. Même si la recherche d'une forme urbaine dense, économe en foncier, est un enjeu essentiel, l'opération doit s'insérer dans le contexte urbain. Le territoire connaît des opérations qualitatives, intégrées dans leur environnement proche, mais aussi des opérations qui manquent de qualité : non intégrée au maillage viaire du territoire, absence d'espace commun, traitement des abords pauvre. La qualité de l'opération se veut être un objectif pour tout type de forme urbaine. Les opérations d'ensemble sont à privilégier pour créer des greffes ou coutures urbaines intégrés et participant au fonctionnement urbain communal. Les documents de planification s'approprient de plus en plus cet enjeu notamment à travers les OAP.

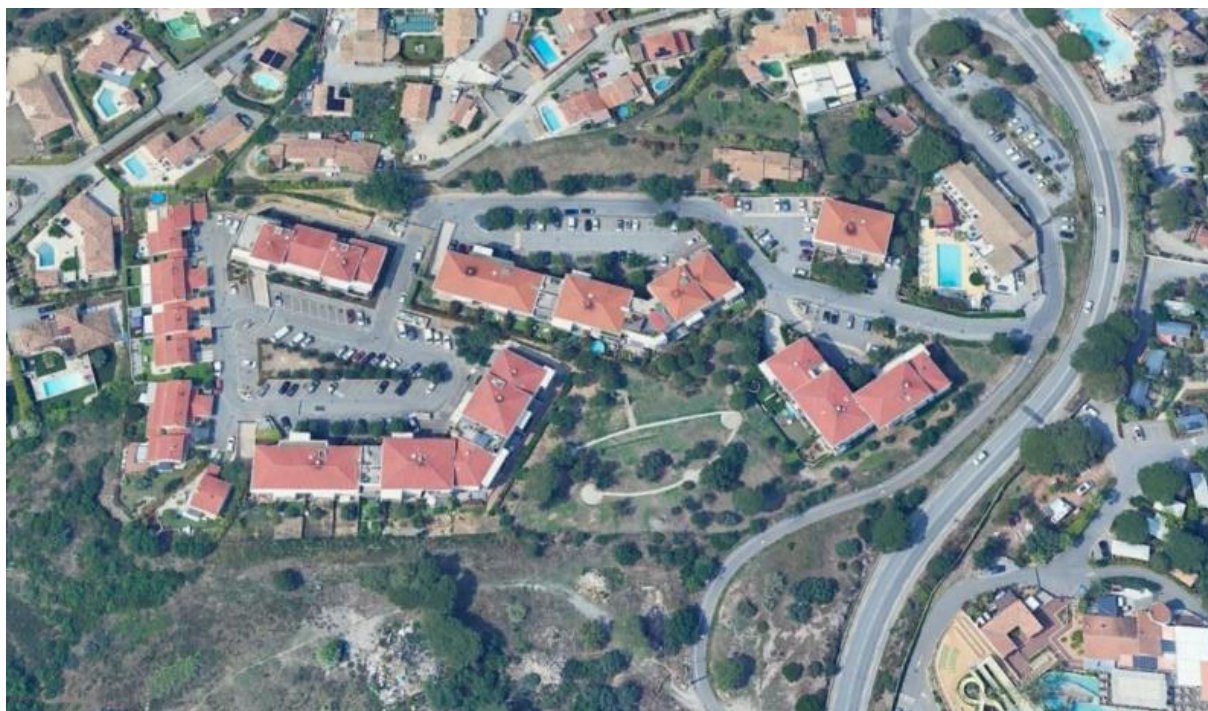


Exemple d'opération de collectif clôturée et peu connectée au reste du tissu environnant

L'insertion de l'opération dans le tissu urbain se traite à la fois par les déplacements, les formes urbaines, l'architecture, mais aussi les clôtures. Les opérations récentes sont souvent entièrement clôturées ce qui empêche les continuités piétonnes, les perméabilités visuelles.

L'exemple ci-dessus situé sur les hauteurs du littoral de Roquebrune-sur-Argens présente une implantation contextualisée et une architecture ne prenant compte du style vernaculaire.

D'autres opérations démontrent malgré tout une certaine attention à leur insertion, à leur rapport à la rue, à la variété des volumétries proposées, à l'orientation et la taille des ouvertures de façade, bien que tout ne soit pas qualitatif.



Exemple d'opération de collectif mieux insérée au tissu urbain alentours

2.3. ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

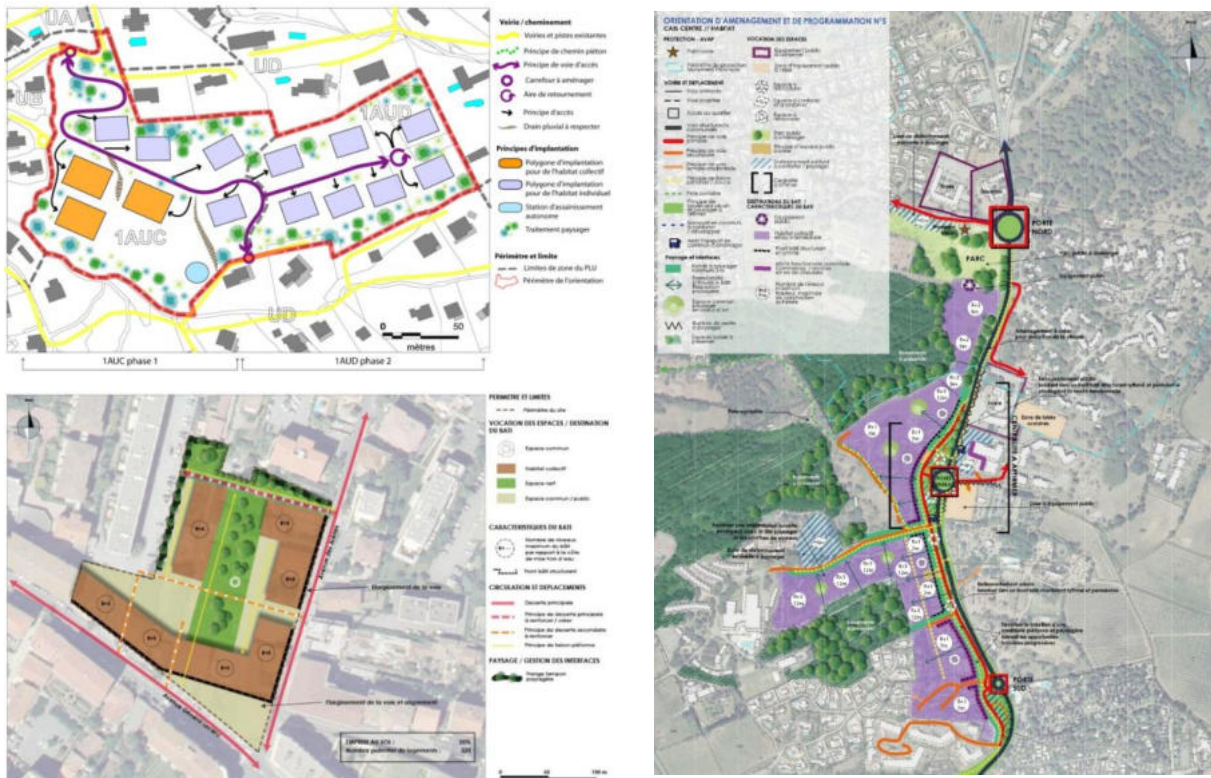
Les cinq communes disposent d'un PLU assez récent donnant un cadre à la fois sur la localisation des nouvelles constructions et sur les règles de constructibilité associées. Ce cadre de planification influence grandement la densité et les formes urbaines du territoire. À travers le plan local d'urbanisme, c'est la stratégie territoriale qui est traduite. L'analyse des documents d'urbanisme permet de saisir les évolutions visées par les communes sur le développement du territoire, en particulier les orientations d'aménagement et de programmation, qui donnent un cadre pour la composition urbaine des secteurs à enjeux.

2.3.1. UNE VOLONTÉ D'INTENSITÉ URBAINE DANS LES SECTEURS-CLÉS

L'analyse des documents d'urbanisme permet de saisir les évolutions visées. De manière générale, les communes dotées d'un document d'urbanisme récent se sont orientées vers une stratégie visant à freiner les extensions de l'urbanisation et à recentrer le développement dans les secteurs déjà urbanisés.

Les secteurs définis comme clés au travers des orientations d'aménagement et de programmation, traitent pour la majorité des enjeux d'intensification urbaine. Les secteurs ciblés sont pour la plupart, des secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain. Les principes de mixité des formes urbaines et de gradient de densité se retrouvent dans quasi toutes les OAP. La qualité des aménagements et l'insertion paysagère sont aussi des principes inscrits, témoignant de la volonté des communes de s'orienter vers des opérations d'aménagement d'ensemble plus cadrées, plus maîtrisées sur la qualité des aménagements.

Les principes édictés dans les OAP des PLU sont partiellement cohérents avec les enjeux du territoire ci-après. Si un principe général de renouvellement urbain et la diversification des formes urbaines vers plus d'habitat collectif en périphérie des principales aires urbaines est actée, cette diversification sur les zones littorales pavillonnaires n'est pas prise en compte.



Exemples d'OAP sur les territoires des Adrets-de-l'Estérel (en haut à gauche), de Saint-Raphaël (en bas à gauche) et Fréjus (à droite)

2.3.2. APPLICATION DES PRINCIPES DES OAP

Un outil de planification tel que l'OAP est soumis à un régime de compatibilité au sens de la loi, c'est-à-dire que le code de l'urbanisme prévoit de la souplesse dans la mise en œuvre des OAP. Les projets opérationnels doivent être cohérents avec les grandes orientations sans toutefois être conforme. Pour garantir une traduction au plus proche des ambitions programmatiques définies dans le cadre du plan local de l'urbanisme, les principes édictés dans l'OAP doivent être suffisamment explicites. Les PLU des différentes communes sont trop récents pour avoir une évaluation des OAP sur la réalité urbaine des secteurs à enjeux.

ENJEUX :

- **Privilégier le renouvellement urbain, pour limiter l'extension et proposer des formes adaptées aux modes de vie, en améliorant le maillage et les espaces publics existants.**
- **Diversifier et enrichir les formes urbaines, en intensifiant là où le contexte le permet, en renforçant les centralités et en développant des opérations intégrées, mixtes et qualitatives.**
- **Maîtriser les divisions foncières, en évitant la densification dans les zones non équipées ou exposées à des risques naturels.**
- **Cadrer l'évolution des secteurs stratégiques, en mobilisant les outils de planification pour garantir qualité urbaine, mixité et cadre de vie.**

Chapitre 3 : Équipements

I. Les catégories et la localisation des équipements

Tout développement démographique, urbain ou économique s'accompagne de la création d'équipements. Qu'ils accompagnent des activités touristiques, occasionnelles ou répondent à des besoins du quotidien, les équipements sur le territoire ont vocation à répondre aux besoins suivants :

- L'accessibilité et l'efficacité des services publics et administratifs,
- Les services aux particuliers et aux activités économiques comme les services bancaires, funéraires, automobiles et l'artisanat du bâtiment,
- L'accès aux biens et outils élémentaires ou occasionnels (bricolage, alimentation, mobiliers, etc.),
- L'enseignement et la formation,
- La santé et l'action sociale à travers les fonctions et les établissements médicaux et l'aide générale (petite enfance, soin à domicile) ou spécifique (handicap, hébergement d'urgence, etc.),
- La mobilité, avec les infrastructures de transports,
- La pratique du sport, des loisirs et l'accès à la culture.

Ces catégories d'équipements permettent de déterminer la vocation de chaque territoire. Certains territoires peuvent être davantage touristiques à travers le nombre et la qualité des infrastructures et des activités de sports, de loisirs et de cultures proposées. D'autres peuvent se distinguer par la présence d'universités et d'établissement d'études supérieures.

La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE permet de recenser, de catégoriser et de localiser les équipements par communes. La carte ci-après localise les différents équipements les plus structurants sur les cinq communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

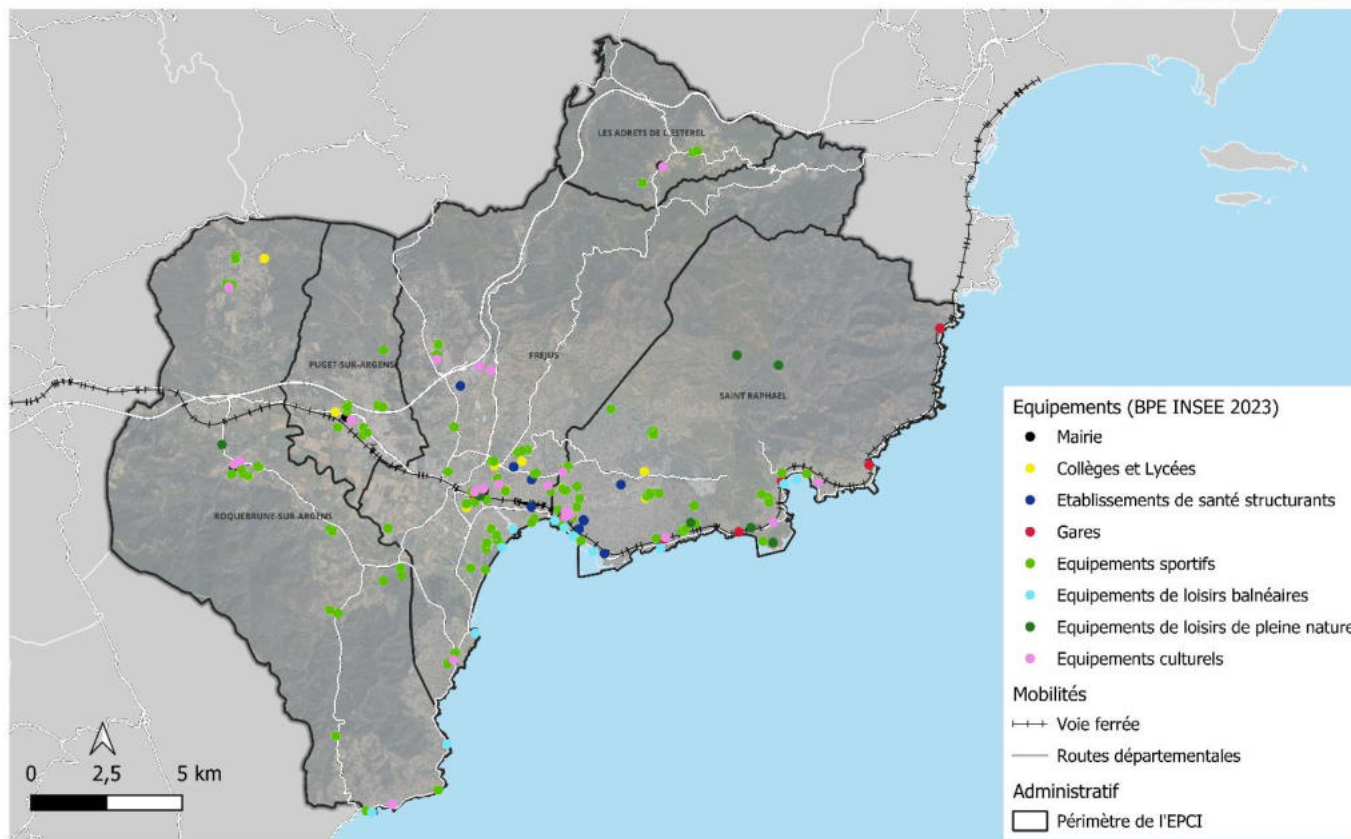
- Les mairies,
- Les collèges et les lycées,
- Les établissements de santé structurants (hôpitaux, urgences, maternité, etc.),
- Les gares de voyageurs,
- Les équipements sportifs comme les terrains de tennis, d'athlétisme, les complexes et salles de sport, etc.,
- Les équipements de loisirs balnéaires (baignade aménagées et port de plaisance),
- Les équipements de loisirs en pleine nature comme les parcours de randonnées, les équipements de sports de nature (accrobranche, spéléologie, etc.),
- Les équipements culturels comme les cinémas, les bibliothèques, etc.

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Les principaux équipements sur le territoire

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : BPE 2023, ADMIN EXPRESS©IGN. Fond : Photo aérienne 2025

1. L'armature du territoire

A partir des équipements, l'armature urbaine, autrement dit l'organisation et la hiérarchie entre les communes du territoire, peut être analysée.

1.1. Méthodologie

La reconnaissance d'une armature urbaine est toujours une étape délicate pour un territoire. Il s'agit dans un premier temps, de proposer un ensemble cohérent de données de référence pour permettre la réflexion collective qui sera menée dans le cadre de l'élaboration du SCOT et notamment du projet du territoire dans les années à venir. L'objectif est ici de proposer une armature urbaine au regard d'éléments statistiques. L'analyse de la concentration des fonctions urbaines, soit l'identification de l'armature urbaine, est intéressante pour :

- Etudier la concentration de logements et d'habitants ;
- Identifier un maillage des services et commerces de proximité ;
- Commencer une réflexion sur les transports collectifs ;
- Cibler les fonctions administratives et centrales du territoire.

Pour formaliser cette première armature urbaine, la Base Permanente des Equipements (BPE) 2023 issues des recensements de l'INSEE, a été mobilisée.

Il s'agit d'une étude croisant les spécialisations et les gammes d'équipements sur des données évoluant au grès des révisions méthodologiques de l'INSEE. Les sept domaines de l'INSEE sont étudiés pour faire ressortir le poids de chaque activité sur le territoire.

Services aux particuliers	Services publics, artisanat, services généraux, etc.
Commerces	Grandes surfaces, commerces alimentaires, commerces spécialisés.
Enseignement	Tous les échelons confondus
Santé et action sociale	Etablissements et professions libérales et aides à la personne spécifique.
Transports et déplacements	Infrastructures
Sport, loisirs et culture	Stade, musée, etc.
Tourisme	Hôtel, campings, etc.

Cette analyse a notamment pour objectif de distinguer :

- les centralités structurantes et multifonctionnelles ayant une quantité importante d'équipements dans les sept domaines,
- les centralités secondaires se distinguant par un panel d'équipements large mais moins important que les centralités principales. Des équipements de mobilités peuvent également y être présents en quantité,
- les centralités locales ayant un nombre moins important d'équipements et répondant bien souvent aux besoins élémentaires de ses habitants.

Des spécialisations sont ensuite étudiées pour déterminer si l'activité principale d'une commune relève des services de proximité à moindre échelle, s'il s'agit d'une polarité commerçante/services/artisanales, s'il s'agit d'une polarité touristique et bénéficiant fortement des loisirs en pleine nature, etc.

Le poids de la population, de l'emploi et la gamme d'équipements sont également étudiées afin de faire ressortir une notation globale de chaque commune. Le poids de chaque

équipement est donc dépendant de la taille et l'importante de la commune et de la qualité de l'équipement lui-même. Pour cela, chaque équipement est catégorisé en 3 gammes :

- Proximité,
- Intermédiaire,
- Supérieur.

1.1.1. Armature technique

Les critères de poids de la population, d'emploi, de domaines et de gammes sont analysés à travers une valeur qui est donné à chaque équipement et à chaque poids puis exprimée en base 10 :

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère N	Synthèse (Moyenne)
Commune A	10	10	10	10	10
Commune B	5	3	4	10	5
Commune C	3	2	4	8	3,5

Par exemple : La commune C a obtenu la note de 3 au critère 1, 2 au critère 2, etc. En moyenne la commune C obtient finalement la note de 3,5.

Le poids de chaque critère est déterminé par une note/coefficient allant de 2 à 10 en fonction de leur faculté structurante. Cette notation est ensuite exprimée en base 10 comme expliqué plus tôt. Tous les critères sont exprimés en indice 10 afin d'effectuer des comparaisons entre les communes.

Le tableau ci-après présente les résultats finaux obtenus.

Lecture du tableau : La ville de Fréjus par rapport aux autres communes est notée 10 en population et en emplois. Ces deux critères sont essentiels et bénéficient d'un poids plus important dans le calcul final.

La vie quotidienne est bien assurée sur Fréjus et Saint-Raphaël avec une moyenne sur l'ensemble des critères avec une légère spécialisation plus importante pour le tourisme à Saint-Raphaël. Leur place, respective est indiquée par l'indice général (moyenne de l'ensemble des critères exprimée en base 10). Fréjus a une meilleure moyenne de vie quotidienne au regard de sa population, ses emplois et sa note dans toutes les catégories d'équipements du quotidien.

Nom com.	Pop.	Emploi	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé et action sociale	Transports et déplacements	Sports loisirs et culture	Tourisme	Indice10 Vie Quotidienne	Indice10 Générale
Fréjus	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	7,50	8,51	8,91	10,00	10,00
Saint-Raphaël	6,30	4,91	5,82	8,36	7,03	8,99	10,00	10,00	10,00	8,96	9,27
Roquebrun e-sur-Argens	2,53	1,81	2,90	1,72	2,59	2,04	1,53	4,96	3,62	2,81	2,98
Puget sur Argens	1,44	2,39	2,00	4,14	2,12	1,50	1,67	2,13	1,48	2,42	2,32
Les Adrets-de-l'Estérel	0,49	0,22	0,41	0,15	0,19	0,19	0,56	0,67	0,61	0,39	0,43

1.2. Polarités

Trois niveaux d'attractivité

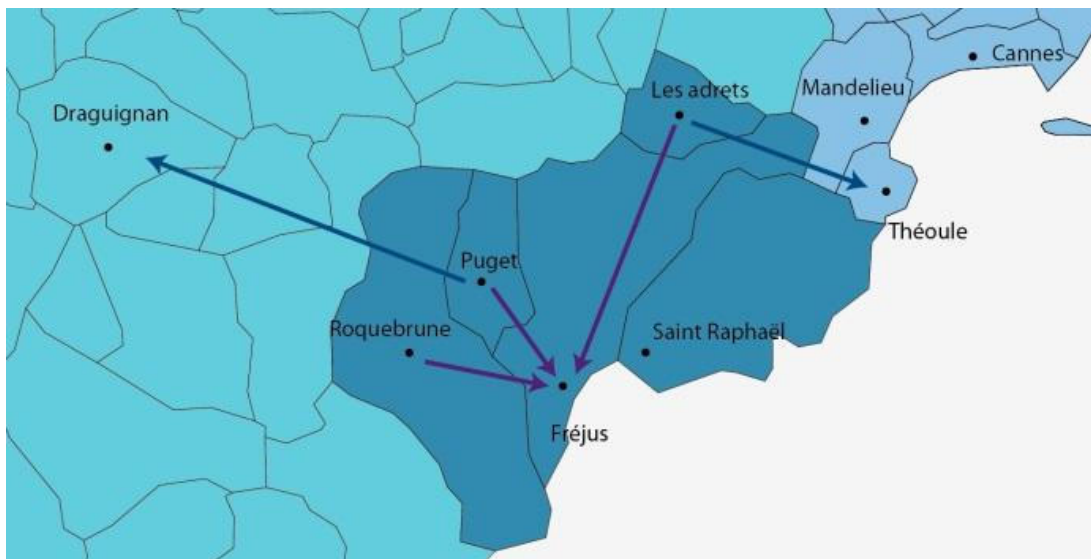
A partir de cette analyse par notation, les cinq communes se répartissent selon trois niveaux d'attractivité. Le territoire dispose ainsi de :

- 2 pôles de services principaux (Fréjus et Saint-Raphaël)
- 2 pôles de services intermédiaires (Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens)
- 1 pôle de services de proximité (Les Adrets-de-l'Estérel) qui structure le territoire.

D'autres pôles de proximité, générateurs de trafics, sont moins importants mais tout de même identifiables. Ce sont les quartiers de la Bouverie, des Issambres (Roquebrune-sur-Argens), le hameau de Caïs, le quartier de la Tour de Mare (Fréjus), de Valescure, de Boulouris ou encore d'Agay (Saint-Raphaël).

L'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël étend son pouvoir d'attraction sur tout le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération tant en termes d'équipements sanitaires, médicaux, scolaires que culturels, sportifs ou de loisirs. Elle offre ainsi un niveau d'équipement satisfaisant sur un territoire où les communes avoisinantes n'exercent qu'une influence limitée.

Les pôles intermédiaires et de proximité assurent l'équilibre du territoire en offrant à la population locale et estivale tous les services essentiels, et même plus pour les pôles intermédiaires.



L'agglomération exerce une forte attractivité malgré la proximité de Draguignan et de Cannes

Quelques domaines à conforter

D'une manière générale, le territoire dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant qui tend encore à s'améliorer avec la réalisation de nombreux projets socioculturels dont le musée départemental d'archéologie, et sanitaire avec l'ouverture de nouvelles maisons de retraite.

Cependant le diagnostic des équipements existants ou en projet, thème par thème, a pour objectif de recenser les besoins éventuels à court et moyen terme, et de mettre l'accent sur

les domaines à développer à la vue des perspectives démographiques. Ainsi, cet état des lieux va permettre de dégager les enjeux pour la planification du territoire.

2. Les équipements de superstructures

Dans cette partie, seront abordés les équipements de superstructures liés à la santé, à l'éducation, etc. Ce chapitre a vocation à détailler les typologies, le nombre et la qualité des équipements sur le territoire, allant au-delà de l'analyse générale de l'armature.

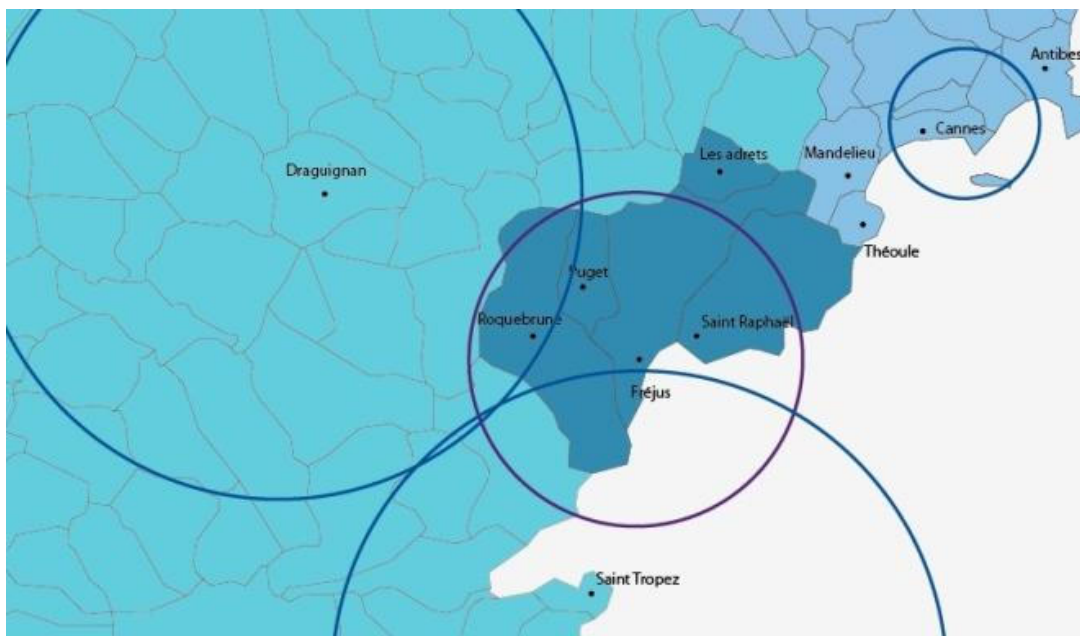
Définition : Les équipements de superstructures : regroupent les parties d'ouvrages situées au-dessus du sol (bâtiments). **Les équipements d'infrastructures :** rassemblent l'ensemble des ouvrages situés en dessous ou au niveau du sol (réseaux, routes, voies ferrées...).

2.1. La santé et les personnes âgées

2.1.1. Un réseau de services médicaux de proximité qui répond aux besoins de la population

Sur le territoire, il existe un réseau de services de proximité, composé de médecins généralistes ou spécialisés, de pharmaciens, d'infirmières, qui forme une ossature solide en matière médicale et paramédicale.

Les services médicaux de proximité se concentrent dans l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, mais toutes les communes offrent également ces services. Ainsi, à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, la couverture du territoire est complète et présente un niveau d'équipements et de services très satisfaisants.



Pouvoir d'attraction de l'hôpital (en violet) d'après les données Insee

2.1.2. Un établissement hospitalier de capacité importante

Dans le département du Var, et dans le département des Alpes-Maritimes, les établissements hospitaliers sont nombreux pour répondre au vieillissement croissant de la population locale.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueille un hôpital intercommunal situé à Fréjus, créé en 1972 qui a une capacité d'environ 480 lits en septembre 2024 avec environ 1800 personnels dont 300 médecins. Il se classe parmi les plus grands du département après celui de Toulon (1 247 lits) et représente près de 21 % de l'offre hospitalière publique départementale pour un territoire regroupant seulement 11 % des Varois en 2022.

En étroite collaboration avec les hôpitaux de Saint-Tropez et de Draguignan, il vient compléter le maillage sanitaire du territoire. Globalement, la variété des traitements proposés ainsi que la capacité de cet équipement sont très satisfaisantes.

2.1.3. Des services et des structures d'accueil de qualité mais quelques lacunes

Actuellement, le territoire présente des équipements et des services de qualité, en matière de :

- **Aide au maintien à domicile**

Avec le soutien du Conseil Départemental, se développent des services tels que la mise à disposition d'auxiliaires de vie, d'aides ménagères, de portage de repas et l'attribution d'allocations comme l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie). À la vue des perspectives démographiques, ces services doivent être confortés et développés dans les prochaines années.

- **Structures d'hébergement permanent**

Les structures publiques d'hébergement permanent des personnes âgées sont réparties sur l'ensemble des communes. Les lits sont habilités par le Conseil Départemental (un tarif est fixé pour un accès équitable aux structures) et regroupés au sein des établissements d'accueil. Plusieurs typologies d'établissement existent : les résidences autonomie, les EPHAD, etc. dont chaque dispose d'une forme d'accueil différente : lits ou logements.

En revanche, l'offre assez faible d'hébergements temporaires est à déplorer, malgré plusieurs améliorations du service en qualité et en quantité. Cette solution alternative permettrait de soulager les familles de leurs obligations d'aide, de manière ponctuelle. Ces nouvelles structures permettraient de donner plus de souplesse dans l'organisation des familles tout en permettant aux futurs résidents de se familiariser avec l'établissement. Par ailleurs, à court et moyen terme, l'hébergement temporaire constituerait une alternative permettant de retarder l'entrée des résidents dans les structures d'accueil permanentes.

Nom de la commune	Nom de l'établissement	Capacité	Typologie
Fréjus	Résidence autonomie La Respélido,	39 studios	Public
Fréjus	EPHAD Les Eaux Vives	100 lits	Public
Fréjus	Maison de santé spécialisée Jean-Lachenaud	40 lits	Association
Fréjus	Résidence « Héliades Santé »	108 lits	Privé
Fréjus	Résidence « Korian Rives d'Estérel »	96 lits	Privé

Fréjus	EPHAD « Korian l'Audier de Cybèle »	114 lits	Privé
Fréjus	Les côteaux de l'Estérel	122 appartements	Privé
Fréjus	Villa Sully	91 logements	Privé
Fréjus	Service de maintien à domicile		Public (CCAS)
Fréjus	Les Libellules		Association
Saint-Raphaël	Les Acacias	47 studios	Public
Saint-Raphaël	EPHAD Les Mûriers	30 lits	Public
Saint-Raphaël	Le Home Arménien	100 places	Association
Saint-Raphaël	L'Hermitage	120 places	Association
Saint-Raphaël	Les Jardins de Valescure	80 places	Privé
Saint-Raphaël	Résidence Hermès	80 lits	Privé
Roquebrune-sur-Argens	Jas de Callian	43 logements	Public
Puget sur Argens	EHPAD Saint-Jacques	50 places	Public (EPIH)
Puget sur Argens	EHPAD public de Puget sur Argens	75 lits	Public (EPIH)
Puget sur Argens	Mas de Puget	39 places	Association
Les Adrets-de-l'Estérel	Bellestel	107 lits	Privé

2.1.4. Une population âgée nombreuse et des équipements insuffisants

En 2022, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent presque 47 000 personnes, soit 39,2 % de la population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (en augmentation de 2 points de pourcentage depuis 2011).

Or, au regard de l'importance de cette population, le territoire est sous-équipé, comparativement à la région.

En effet, bien que le département du Var où le poids des personnes âgées est supérieur de 12,2 points de pourcentage en 2022 à celui de la France métropolitaine, les équipements sont aujourd'hui en nombre inférieur aux moyennes nationales. De la même façon, le territoire d'étude, où le poids des personnes âgées est supérieur à la moyenne départementale, affiche un nombre d'équipements pour 1000 personnes (de plus de 75 ans) parmi les plus faibles du département.

Il convient donc, d'après le schéma départemental, de prioriser les hébergements sur les territoires de développement équipés de moins de 400 lits pour 1000 personnes de plus de 85 ans. À l'heure actuelle, les équipements semblent déjà insuffisants à court terme, mais avec l'accélération des besoins estimés, il sera d'autant plus nécessaire d'accroître les capacités d'accueil sur le territoire.

2.1.5. Un retard important, l'augmentation des besoins qui s'accélère, des décisions à prendre rapidement

D'après les tendances démographiques observables à partir de la pyramide des âges et présentées dans le diagnostic socio-démographique, les pressions rencontrées aujourd'hui, qui étaient déjà présentes il y a 5 ans, vont s'accroître dans le court terme et devenir très fortes dans moins de 10 ans.

Cette tendance sera accentuée par le fait que les générations d'enfants (ayant actuellement 60 ans) auront de moins en moins de disponibilité pour leurs parents, à la fois du fait d'une inversion des volumes de personnes par tranche d'âges (il y aura plus de parents de 85-90 ans que d'enfants de 60-65 ans) et pour des raisons d'organisation et d'évolution des modes de vie.

Le vieillissement important de la population va donc générer de nouveaux besoins, qui vont s'ajouter au retard déjà accumulé. Par conséquent, les réactions des collectivités devront être rapides, pour pallier les besoins futurs. D'autant plus que les délais de construction et d'ouverture d'établissement peuvent être longue (entre 5 et 7 ans).

De la même façon, les formations en sanitaire et social devront accroître leurs effectifs pour pallier le manque inévitable de personnels qualifiés à venir.

La santé et les personnes âgées

Le déficit en équipements publics est existant et tend à s'accroître rapidement, avec une accélération des besoins. À l'échéance du SCoT, augmenter les capacités des équipements représente un enjeu énorme pour répondre aux besoins attendus à moyen terme.

2.2. L'enseignement : une offre solide qui se tarie dans le supérieur

2.2.1. Des services de proximité pour l'accueil de la petite enfance

Le territoire dispose de nombreuses structures municipales telles que les crèches et halte-garderies pour assurer l'accueil des tout-petits. Ces équipements se concentrent cependant essentiellement dans les communes les plus peuplées et sont relayés par un réseau d'assistantes maternelles aux Adrets-de-l'Estérel.

D'une manière générale, le niveau d'équipements est satisfaisant. La création de maisons intergénérationnelles pourrait constituer un moyen intéressant pour non seulement conforter la capacité d'accueil de la petite enfance et celle des seniors mais aussi permettre de recréer du lien social entre les générations. C'est le cas notamment de Fréjus qui a inauguré en 2022 les Jardins d'Agrippa avec 80 logements collectifs et de nombreux espaces communs.

2.2.2. Les équipements scolaires d'enseignement primaires, des équipements de proximité pour tous

En ce qui concerne l'enseignement du premier degré, l'ensemble du territoire est bien équipé. Toutes les communes possèdent des équipements scolaires de proximité constitués de classes maternelles et élémentaires. Sont dénombrées 24 écoles maternelles, 8 écoles primaires dont 23 sont des écoles élémentaires.

Enfin, la fusion des écoles Caïs et Paul-Roux vise à reconstruire ces deux écoles pour former un nouvel ensemble : le groupe scolaire de La Baume. Il intégrera une salle polyvalente et des salles sportives. Il devrait accueillir environ 1000 à 1100 élèves de primaires. La première école sera livrée en janvier 2026. Le reste des aménagements sont prévus pour janvier 2028.

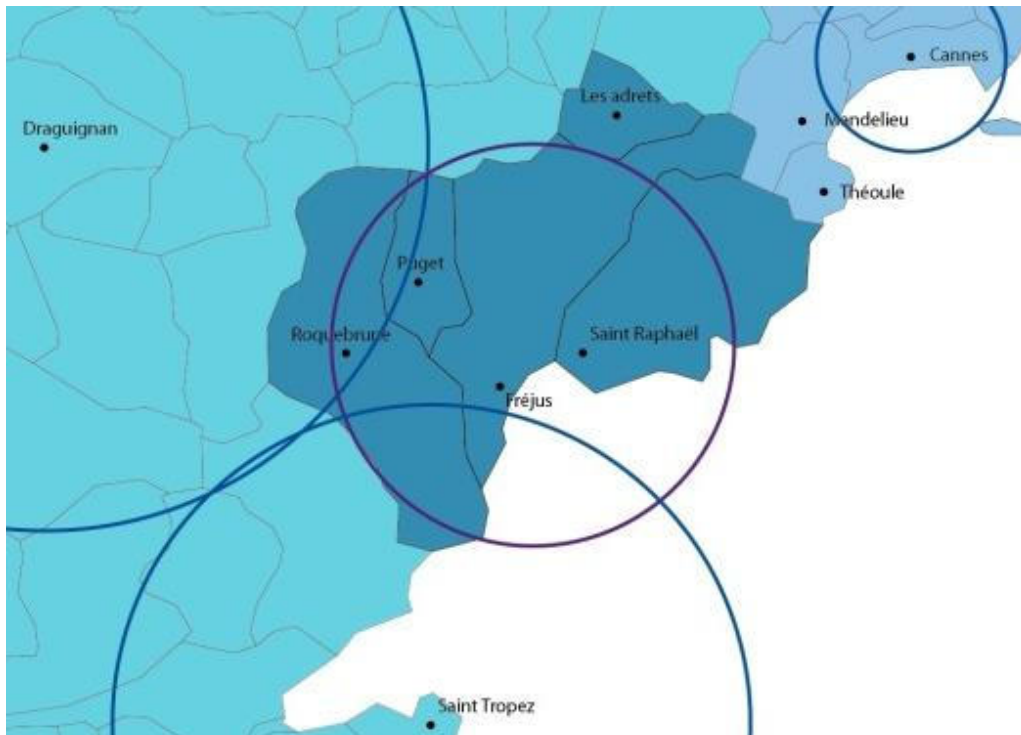
2.2.3. *De nouvelles réponses de proximité : un encadrement pour les enfants, hors du cadre scolaire*

L'évolution des modes de vie où les deux conjoints travaillent souvent hors de leur commune de résidence et la multiplication des familles monoparentales posent le problème de l'accueil des enfants pour la journée en dehors du cadre scolaire.

L'aménagement du temps de l'enfant est un enjeu social fort, car des activités de qualité, diversifiées et accessibles peuvent permettre une meilleure insertion sociale des jeunes.

Des structures municipales (hormis aux Adrets-de-l'Estérel) proposent déjà aux parents des formules adaptées à leurs besoins à savoir des journées, des demi-journées, de manière ponctuelle ou permanente.

Une réflexion plus globale à l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération mériterait d'être engagée pour répondre à l'évolution du mode de vie et à la mobilité professionnelle.



Attractivité des lycées de la ECAA (en violet)

2.2.4. *Des équipements scolaires secondaires concentrés dans les pôles principaux et intermédiaires*

Les structures d'enseignement secondaires se retrouvent dans les communes les plus peuplées (Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens mais également Roquebrune-sur-Argens) pour les neufs collèges et exclusivement dans l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël pour les lycées : 3 lycées générales et technologiques et 2 structures professionnelles.

Les lycées concentrés dans l'agglomération, exerçant une attractivité importante, voient leur rayonnement dépasser largement l'aire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Au niveau de l'enseignement secondaire, le territoire offre un niveau d'équipements très satisfaisant, bien que les établissements soient concentrés dans les pôles urbains et plus particulièrement dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël.

2.2.5. Une offre de formation post bac restreinte qui empêche le territoire de garder ses jeunes

Pour leur cursus post-bac, la majorité des jeunes doivent quitter le territoire. Toutefois, sont recensés plusieurs établissements avec de nombreux BTP, Bachelor et titres professionnels à la clé :

- Une école de commerce, Business School My BS,
- Un établissement de formation gestion-compatibilité, commerce, finance, immobilier, tourisme Capforma,
- Un centre de préparation aux jeux Olympiques et Paralympiques,
- Une école d'études supérieures de Commerce, ESC Acaman,
- Une école supérieur internationale,
- Plusieurs centre Formation d'Apprenti (CFA), La Fabrik, FormaGroupe, Performa,
- Un centre de formation agréé Métiers de la sécurité privée,
- Un institut de formation des établissements touristiques et hôteliers (IFETH),
- Un campus connecté.



Lycée polyvalent Albert Camus, Fréjus



CREPS, Saint-Raphaël

Les formations recensées se situent principalement dans les secteurs de la restauration, du transport et de la logistique, des services aux organisations et dans les métiers du multimédia et de la communication. De nombreuses formations et cursus sont proposés dans le domaine du commerce, de la vente et des finances également.

Toutefois, cette lacune en formation est toute relative du fait d'un environnement universitaire très riche, avec les pôles de Toulon Var et son antenne à Draguignan, d'Aix-Marseille et de Sophia-Antipolis-Nice. Des formations spécialisées, notamment dans les filières dominantes que sont le tourisme et le bâtiment et les travaux publics offriraient des qualifications en rapport avec le marché de l'emploi local. Des formations en environnement seraient également pertinentes compte tenu de la qualité environnementale exceptionnelle du territoire.

L'enfance, la jeunesse, l'enseignement

Le développement des formations post-bac permettrait de maintenir les jeunes sur le territoire.

Des formations spécialisées dans les filières dominantes offriraient des qualifications pour l'emploi local.

2.3. La culture, le sport et les loisirs

2.3.1. Un tissu d'associations dense et dynamique

Le territoire accueille de nombreuses associations culturelles ou socioculturelles, manifestant un certain dynamisme de la vie locale. Le tissu associatif s'étend à l'ensemble des communes et se densifie davantage dans les communes les plus peuplées.

Ces activités constituent des offres culturelles, mais aussi sportives ou de loisirs de proximité, accessibles à tous. Cette offre tout à fait locale, propre à chaque commune est renforcée par des opérations évenementielles : fêtes thématiques, expositions culturelles et artisanales diverses... À tout ceci, viennent s'ajouter les structures municipales souvent portées par des associations : bibliothèques, école de musique, chorale

Enfin, le patrimoine historique et naturel du site conforte l'activité culturelle du territoire.

D'une manière globale, la culture, le sport et les loisirs sont donc très présents dans la vie quotidienne des habitants et génèrent un dynamisme important sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

2.3.2. Une offre culturelle présente mais restreinte

L'environnement associatif est très riche, les équipements culturels structurants sont assez restreints sur le territoire mais reste des piliers de la vie culturelle locale. En effet, plusieurs musées (dont un musée archéologique) et salles de spectacles sont proposés à la population ainsi qu'un théâtre intercommunal.

D'autres espaces culturels peuvent être cités : lido, la salle Felix Martin...

Toutefois, le tissu culturel permet d'animer la vie collective et culturelle du territoire avec notamment :

- Le centre Culturel Georges Ginesta qui aura 25 ans en septembre 2025 et qui permet sur 6000 m² d'accueillir plusieurs activités : médiathèque, musée numérique, billetterie de spectacles, conservatoire, salle d'exposition, un atelier de création multimédia, etc.
- Le Palais des congrès qui est le premier centre de congrès du Var à avoir obtenu la certification Qualité et développement durable.
- La médiathèque Villa-Marie, installée depuis 1963.
- Le bureau d'accueil des tournages qui participe au soutien au secteur du cinéma et de l'audiovisuel.
- De nombreuses galeries d'art privées et expositions.



Rayonnement des équipements culturels

2.3.3. Une vocation sportive affirmée

Au regard du nombre d'équipements et de leur répartition, la vocation sportive du territoire semble bien affirmée (à elle seule, la commune de Fréjus comptabilise plus de 5000 adhérents

et 7 000 pratiquants à l'AMSLF). De nombreuses animations sportives sont également présentes sur le territoire garantissant le maintien d'un tissu sportif pour tous les âges.

Les équipements de proximité (stade, salles de sports...) sont nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire notamment le Palais des sports qui a été rénové en 2017 pour satisfaire les exigences des compétitions européennes, la capacité assise a été rehaussée ; la salle permet d'accueillir environ 2 400 spectateurs. Le foot bénéficie du stade Louis Hon. Il en est de même pour le rugby avec le stade Rossi qui a été remis à neuf.



Palais des sports, Saint-Raphaël



Théâtre intercommunal Le Forum, Fréjus

Les équipements de plus grande envergure (pistes d'athlétisme, piscines, Palais des sports, Base nature, centre national de ski nautique...) se concentrent sur les communes les plus peuplées et exercent un pouvoir d'attraction qui ne se limite pas au territoire intercommunal.

Bien que nombreuses, les installations sportives, ayant trait aux loisirs, sont actuellement sur-occupées voire saturées en période estivale. En effet, les activités touristiques du territoire influencent fortement la fréquentation des établissements sportifs et des structures de loisirs.

2.3.4. Un territoire de loisirs

Le territoire dispose d'un cadre environnemental exceptionnel entre la mer et les massifs forestiers, dont le climat tempéré permet d'exercer de nombreuses activités de loisirs tout au long de l'année. De ce fait, de nombreux équipements sont proposés à la population locale et aux touristes, pour profiter de cet environnement très attractif.



Port de Fréjus



Parking aménagé et vue des Adrets-de-l'Estérel depuis le Mont Vinaigre



Des plages naturelles propices aux loisirs



Rayonnement des plages et bases nautiques

Les plages aménagées, le long des 51 kilomètres de littoral, sont fortement fréquentées et exercent un pouvoir d'attraction qui dépasse largement les limites d'Estérel Côte d'Azur

Agglomération (rayon de 40 km). Les bases nautiques et la Base Nature complètent cette offre.



Base nature, Fréjus



Plages artificielles aménagées, Fréjus

Par ailleurs, les massifs forestiers et leurs richesses sont également des facteurs d'attractivité pour population locale ou la population estivale. L'aménagement de sentiers et de parkings permet leur accessibilité. Les sentiers permettent également la pratique de la randonnée sur le littoral, notamment Le sentier des Douaniers ou encore le sentier du Littoral sur les côtes.

La valorisation de ces espaces viendrait conforter la vocation de loisirs et permettrait de renforcer le tourisme 4 saisons, en proposant des paysages à découvrir et des activités différentes de celles couramment pratiquées. La vallée de l'Argens dispose de nombreux atouts justifiant son potentiel touristique :

- Le Rocher de Roquebrune dominant le village. La randonnée dispose d'un point de vue remarquable sur la vallée de l'Argens, le bord de mer et le massif de l'Estérel au loin. Au sommet, les 3 croix du Rocher sont de puissants marqueurs historiques et patrimoniaux.
- Les Gorges du Blavet disposent de nombreuses voies d'escalades.
- Le lac de l'Aréna propose de nombreuses activités nautiques.

Le massif de l'Estérel permet également la pratique de la randonnée et de profiter de splendides vues sur la baie de Cannes et les îles de Lerins.

Les ports de plaisance, nombreux et répartis sur l'ensemble des communes littorales, disposent d'une capacité d'accueil importante (plus de 3000 anneaux dont la moitié sur Saint-Raphaël) et permettent de nombreuses activités de loisirs en mer.

La culture, le sport et les loisirs

Il s'agit de poursuivre les efforts déjà entamés et conforter les équipements sportifs aujourd'hui saturés.

La valorisation de la plaine de l'Argens et du patrimoine provençal des hameaux de l'Estérel viendrait conforter la vocation de loisirs du territoire.

Conforter l'aménagement du littoral très attractif.

ENJEUX :

- Anticiper les besoins en équipements scolaires, de santé, de petite enfance, culturels et sportifs.
- Réduire les inégalités d'accès aux équipements entre les centralités littorales et les secteurs périphériques ou de l'arrière-pays.
- Adapter l'offre d'équipements aux évolutions démographiques, à la saisonnalité et à la diversité des usages.
- Optimiser l'usage du foncier et des ressources publiques par la réhabilitation, la mutualisation et la modularité des équipements.
- Renforcer la coordination intercommunale pour garantir une armature équilibrée et soutenable des services à l'échelle du territoire.
- Prendre en compte les aléas naturels dans l'implantation et la gestion des équipements publics pour améliorer leur résilience.

Chapitre 4 : Économie

I. L'emploi et la population active : une concentration sur le cœur d'agglomération

1. Plus des $\frac{3}{4}$ de la population active résident à Fréjus et Saint-Raphaël

En 2021, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait 47 079 actifs, soit 39,7 % de la population totale, un taux inférieur à la moyenne départementale (43,2 %), en lien avec le vieillissement de la population. La part des 15–64 ans actifs atteint néanmoins 74 %, un niveau en hausse depuis 1999 et proche des moyennes régionales.

Les actifs se répartissent de manière inégale sur le territoire. Fréjus et Saint-Raphaël regroupent à eux seuls près des trois quarts de la population active. À Saint-Raphaël, le taux d'activité s'établit à 71 %, contre plus de 77 % à Puget sur Argens et 80 % aux Adrets-de-l'Estérel, où les profils sont plus jeunes et résidentiels.

La part des actifs occupés reste stable depuis 2010, autour de 87 %. Fréjus concentre près de la moitié de la population active occupée, ce qui reflète son poids démographique et la densité de son tissu économique.

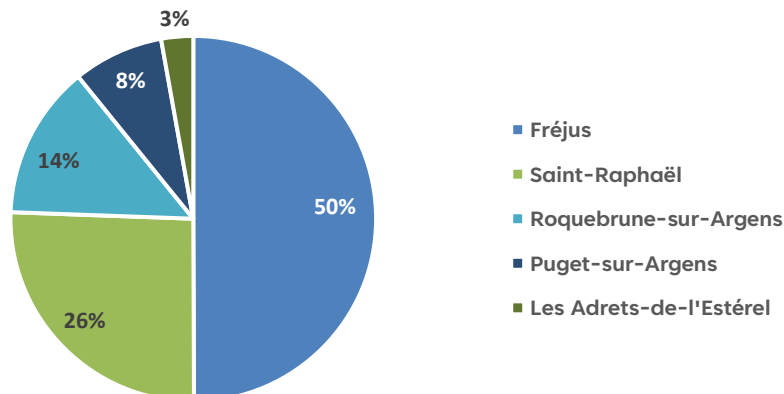
L'économie locale repose sur un socle diversifié, structuré autour du commerce, des services à la population, de l'artisanat et du tourisme. Les principaux pôles d'activité – Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens – concentrent l'essentiel des emplois ainsi que les équipements structurants : centre hospitalier, établissements scolaires, zones d'activités (La Palud, Capitou), centres commerciaux et plateformes logistiques.

Cette économie de proximité couvre une grande part des besoins des habitants et des visiteurs. Les emplois sont majoritairement localisés dans les services, le commerce, l'immobilier et l'hôtellerie-restauration. Le territoire présente un taux d'emploi interne élevé, traduisant une capacité à absorber localement une part importante de sa population active. Si des flux pendulaires persistent vers Toulon, Cannes ou Sophia Antipolis, une majorité d'actifs travaille sur place.

Renforcer cette dynamique suppose de consolider les filières locales, de soutenir l'évolution qualitative de certains secteurs (innovation, artisanat productif, circuits courts), et d'accompagner l'ancrage territorial des activités économiques.

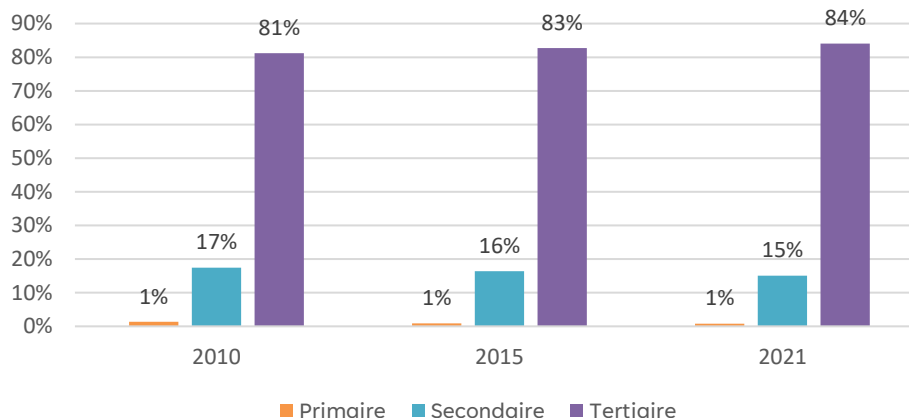
Répartition des actifs sur le territoire du SCoT

Source : INSEE, RP 2021



Evolution des secteurs d'emploi depuis 2010 sur le territoire du SCoT

Source : INSEE, RP 2021



2. Une dynamique d'emploi local à renforcer pour accompagner la croissance démographique

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une capacité notable à offrir des emplois localement, ce qui constitue un atout dans une région souvent marquée par la spécialisation touristique et la séparation entre lieux de résidence et lieux d'emploi. Cependant, l'objectif fixé par le SCoT de créer un emploi pour trois habitants supplémentaires n'a pas été atteint, le ratio actuel étant d'un emploi pour cinq habitants.

Cette situation souligne la nécessité de consolider l'équilibre emploi-population. Le vieillissement progressif de la population active, avec une part croissante des 60 ans et plus, pourrait entraîner des tensions sur le marché du travail. Par ailleurs, le tissu économique local

reste exposé aux mutations sectorielles, notamment dans les domaines du commerce, des services et de l'artisanat, qui nécessitent une adaptation aux nouvelles formes de consommation.

Renforcer la diversité économique, soutenir les extensions d'activités et anticiper les besoins en compétences sont des leviers essentiels pour consolider durablement l'emploi local et accompagner la croissance démographique du territoire.

	Population	Population 15-64 ans	Actifs 15-64 ans	Ayant 15-64 ans ayant un emploi	Chômeurs	Emplois locaux	Taux d'indépendance
2010	107 480	62 200	43 220	37 615	5 604	38 567	103 %
2015	111 657	62 024	45 178	37 924	7 254	38 621	102 %
2021	118 468	63 640	47 079	41 115	5 964	41 824	102 %

2.1. Le secteur tertiaire, premier employeur des actifs

Le secteur tertiaire (commerce, transport, administration publique, enseignement, etc.) est très dominant sur le territoire avec une part de 84 % des emplois sur le territoire. Cette part du tertiaire se retrouve sur l'ensemble des communes, moins pour les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Puget sur Argens pour lesquelles cette part s'élève respectivement à 79% et 80%, mais reste imposante.

La part des actifs travaillant dans ce secteur a légèrement augmenté entre 2010 et 2021 à la défaveur des secteurs primaires et secondaires.

Le tertiaire est de plus le seul secteur en évolution croissante depuis 2010, le primaire (agriculture) et secondaire (industrie et construction) diminuent, particulièrement l'agriculture qui est passée en-dessous de la barre du 1%.

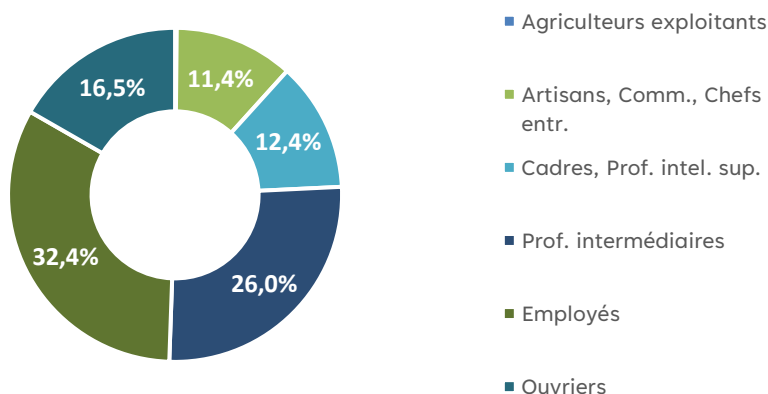
La part des emplois dans le commerce, transports et services divers représente 60,7 % du secteur tertiaire et plus de la moitié des emplois en 2021. Cela se traduit donc par une grande offre de ces emplois sur le marché du travail, avec une création de 2 455 emplois dans ces domaines depuis 2010 et qui s'explique avec l'activité importante du tourisme sur le territoire.

Comme pour le reste du Var, la catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée est celle des employés, soit 32,4% de l'ensemble des CSP.

Les cadres et professions supérieures sont globalement moins présents dans la population active d'Estérel Côte d'Azur Agglomération que sur le département.

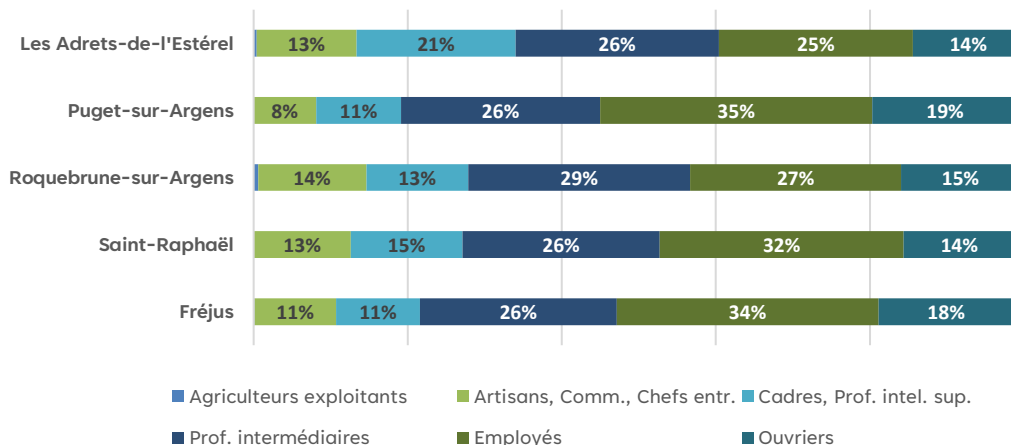
Les CSP présentes sur l'ensemble du territoire en 2021

Source INSEE, RP 2021



Répartition des CSP par commune en 2021

Source : INSEE, RP 2021

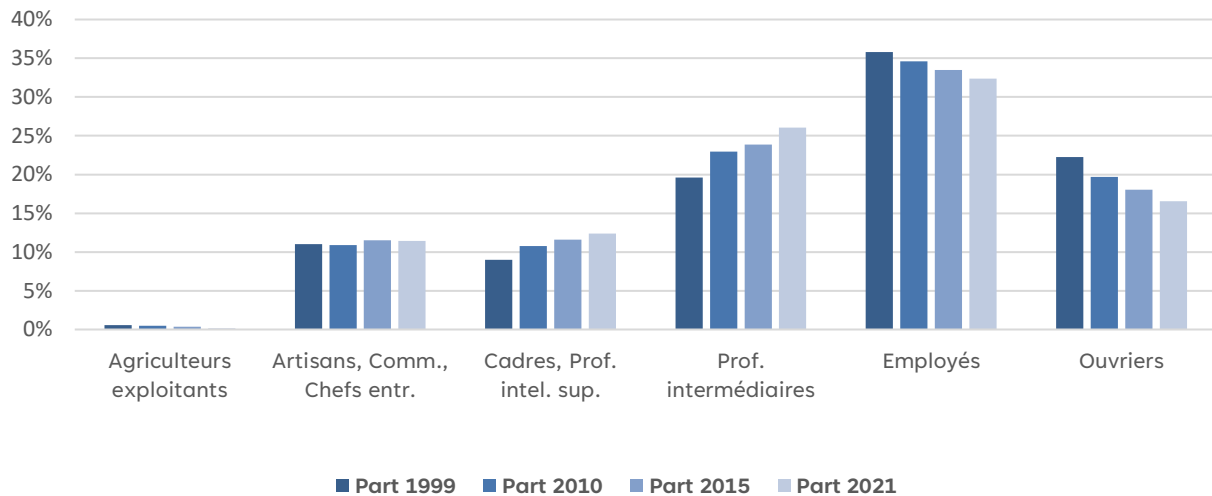


La part des ouvriers est la plus importante dans des secteurs tels que Puget sur Argens ou Fréjus

On observe donc que la catégorie des professions intermédiaires est la seule à réellement croître depuis 1999 par rapport à celles des artisans ou cadres et l'inverse des employés et ouvriers, même s'ils gardent une place importante sur le territoire, ainsi que les agriculteurs qui représentent moins de 1% des CSP en 2021.

Evolution de la part des CSP sur le territoire du SCOT depuis 1999

Source : INSEE, RP 2021



On relève aussi que la part des retraités est plutôt élevée sur le territoire, 38,8 % contre 32,6 % à l'échelle du Var en 2021.

2.2. Une amélioration dans le niveau de qualifications

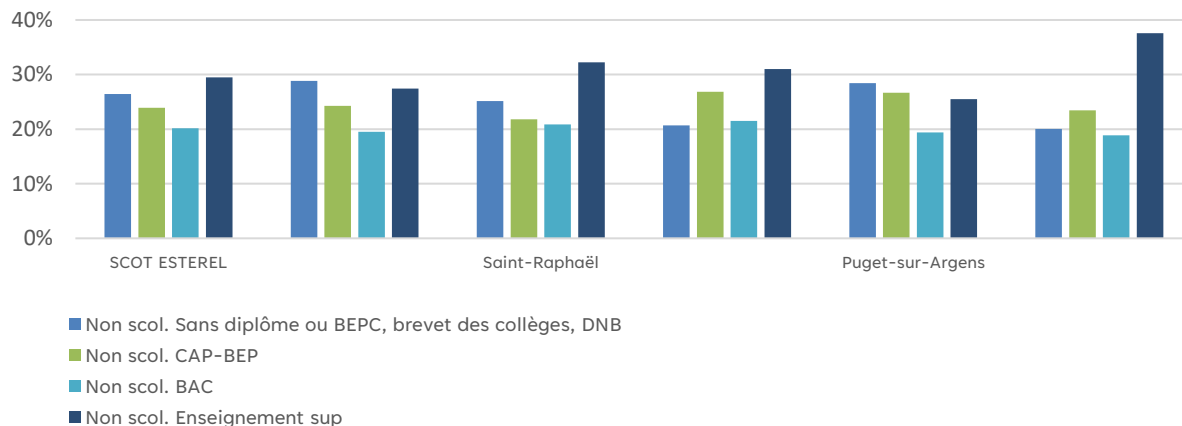
Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ainsi que sur l'ensemble du département, on relève une amélioration du niveau d'études et de personnes diplômées depuis 2010. La part des personnes non scolarisées sans diplômes ou DNB a nettement baissé de 12,7 points, une part qui a été redistribuée dans les niveaux de diplômes plus élevés. Il y a donc une légère évolution positive pour les CAP-BEP et le Bac, mais surtout une nette augmentation au niveau de l'enseignement supérieur (bac +) qui a gagné 8,1 points depuis 2010, une évolution qui s'observe également à l'échelle du département qui obtient des chiffres similaires.

Enjeux liés à l'emploi

- Limiter les déséquilibres emplois-actifs
- Favoriser le développement économique à proximité des lieux d'emplois existants, afin de canaliser les flux domicile-travail
- Développer autant que possible des logements pour les actifs à proximité des lieux d'emplois, dans le même objectif que le précédent
- Pour limiter les déplacements en voiture particulière, il est nécessaire de développer le transport en commun à destination des actifs

Part de la population de 15 ans ou plus par niveau de diplôme

Source : INSEE, RP 2021



La part des non scolarisés de plus de 15 ans sur la population totale du territoire est de 80 %, ce qui indique une faible présence de la population de 0 à 15 ans, un départ des bacheliers pour étudier en dehors du territoire et une part importante de retraités.

Bien que les diplômes du supérieur soient plus nombreux que chaque autre niveau (29 %), les diplômes inférieurs sont plus présents sur le territoire : les CAP (23,9 %), les Bac (20,1 %) et aucun diplôme (19,3 %), cela indique donc une faible qualification de la main d'œuvre, ce qui est assez similaire au niveau de qualification à l'échelle départementale.

3. L'activité économique en question

3.1. Une activité basée sur le tourisme

3.1.1. Le tourisme, un atout majeur pour l'économie

L'activité touristique fournit de nombreux emplois directs et indirects. Le tourisme concerne 30 000 emplois à l'année et peut atteindre les 50 000 en pleine période estivale.

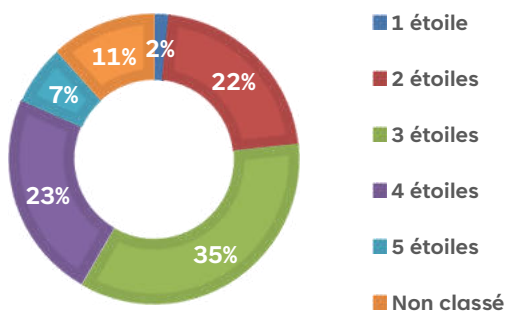
3.1.2. Une capacité d'hébergement touristique importante

L'Estérel Côte d'Azur est le troisième territoire à offrir un grand nombre de lits en meublés. En effet, sont comptabilisés 63 112 lits pour 12 508 meublés, dont 1 611 meublés classés, selon Var Tourisme en 2023. Cela représente donc 13% des lits en meublés classés, une moyenne légèrement plus élevée que celle du département (16%), mais plus faible que sur le territoire littoral du Golfe de Saint-Tropez (21%) ou celui de Méditerranée Porte des Maures qui compte moins de lits mais une grande moyenne de lits en meublés classés (32%).

Selon l'INSEE, il y a 60 hôtels répartis sur le territoire, dont 53 classés et 7 non classés, soit 1 905 chambres classées. Ensuite, il y a 41 campings classés et un seul non classé, 11 458 emplacements classés. Enfin, les autres types d'hébergements collectifs se répartissent entre les résidences de tourisme et hébergement assimilés (22) et les villages de vacances/maisons familiales (18), soit 13 534 lits.

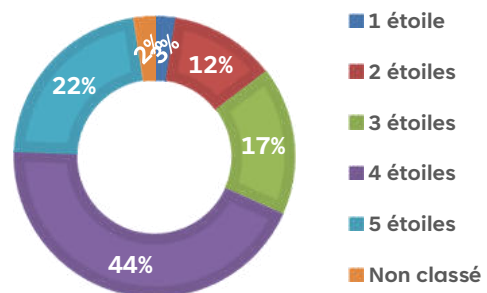
Pourcentage des hôtels classés

Source : INSEE, RP 2023



Pourcentage des campings classés

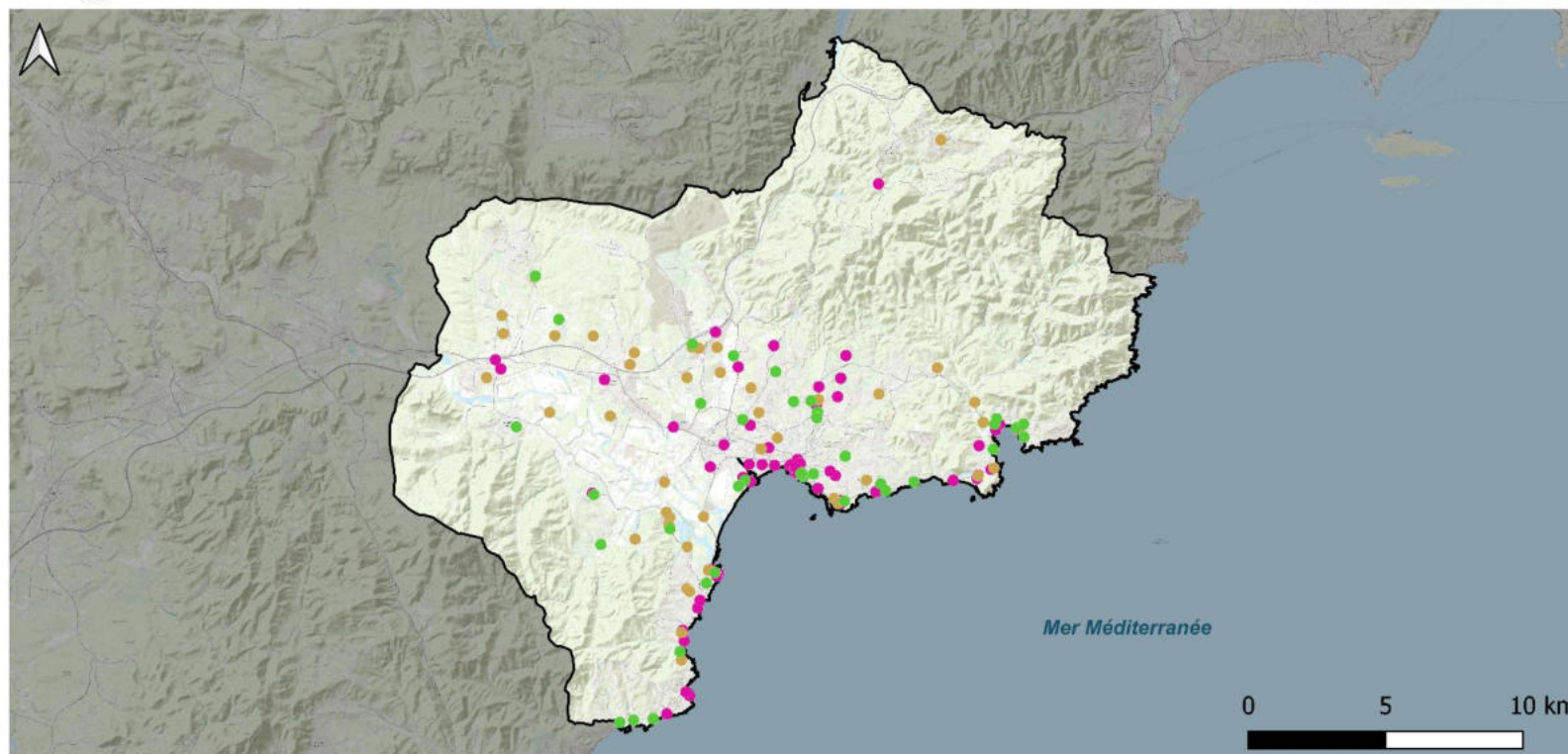
Source : INSEE, RP 2023



REVISION GENERALE

SCOT Estérel Côte
d'Azur Agglomération

Equipements touristiques



Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : BPE 2023, INSEE ; Fond : ESRI World Topo

Equipements touristiques

- AUTRES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS TOURISTIQUES
- CAMPING
- HÔTEL

Eléments de contexte

EPCI

A l'échelle du Var, la majorité lits en hébergements marchands hors meublés sont dans des campings (64%). Sont comptabilisés 220 000 lits marchands (hors meublés) dont 89% sont classés. En nombre d'établissements, il s'agit plutôt des chambres d'hôtes (45%) et des hôtels (27%). En termes d'offre d'hébergement marchand en nombre de lits (hors meublés), on remarque que celle-ci est très importante sur le littoral et particulièrement sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Concernant les hébergements marchands meublés en 2023, le département 329 000 lits, soit une augmentation de 9,1% par rapport à 2022. On observe là aussi que la plupart se concentrent sur le littoral. Sur l'ensemble des lits touristiques du Var, 80% sont situés sur le littoral, ce qui explique la grande offre de lits sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Sur le département, 59% des nuitées se font en hébergement marchand et 41% en non marchand, contre 66% en marchand et 34% en non marchand pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

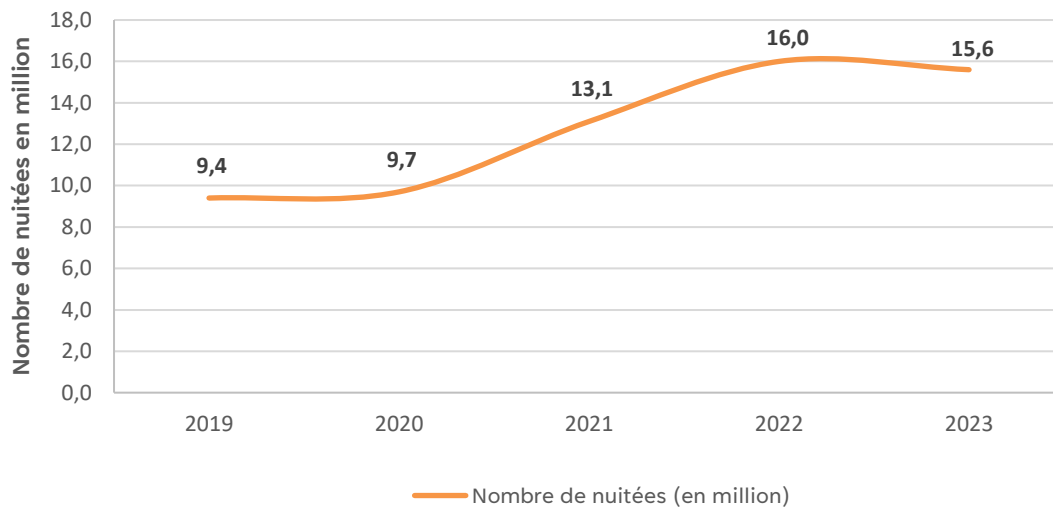
3.1.3. Des nuitées conséquentes en nombre

Ceci s'explique par une forte demande liée à l'activité touristique importante sur le territoire. En effet, en 2023, le Var était le département le plus touristique en termes de nuitées, soit 80 millions. Le territoire de l'Estérel fait donc partie des 3 destinations majeures du département avec le Golfe de Saint-Tropez et la métropole de Toulon Provence Méditerranée. Ensemble, ces destinations représentent plus de la moitié des nuitées touristiques du Var. A l'échelle régionale, le Var présente les plus grandes parts des séjours et nuitées (25% des séjours : 30% des nuitées), suivi de près par les Alpes-Maritimes. Selon Var Tourisme, on estime que 65% des nuitées sont françaises et 35% sont étrangères, ce qui indique une hausse des touristes étrangers depuis 2019.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait plus de 15 millions de nuitées à l'année, soit 19% des nuitées touristiques du Var. La crise sanitaire ayant fortement impacté le tourisme de manière globale, les années 2019 et 2020 présentent donc les nombres les plus faibles de ces dernières années (9,3 et 9,7 millions). Les années suivantes voient donc leurs chiffres nettement augmenter, ce qui s'explique d'un effet report où les personnes ont voyagé à nouveau. On remarque donc une nette évolution du nombre de nuitées jusqu'en 2022, atteignant les 16 millions, mais un chiffre qui diminue en 2023 (15,6 millions).

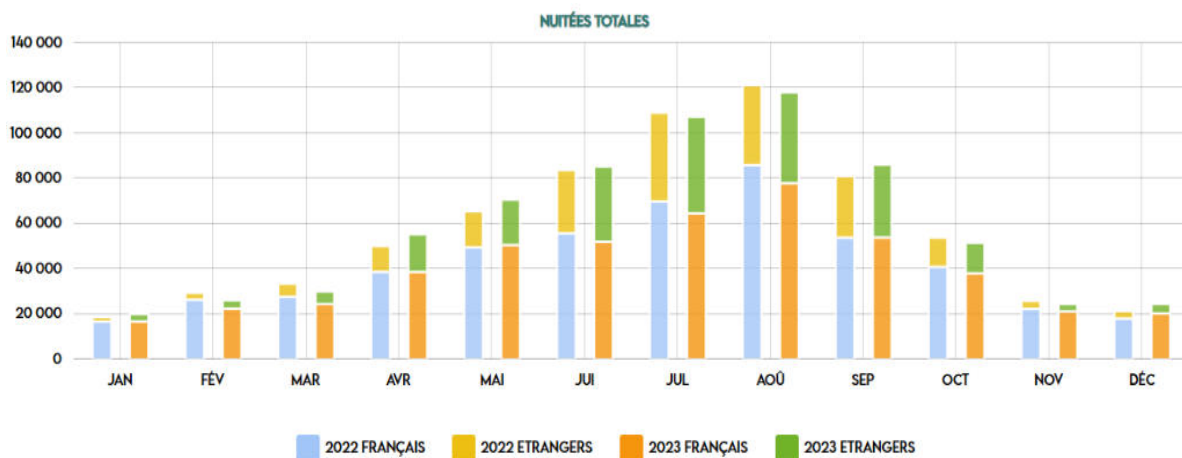
Evolution du nombre de nuitées touristiques sur le territoire du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source : Flux Vision Tourisme, Var Tourisme



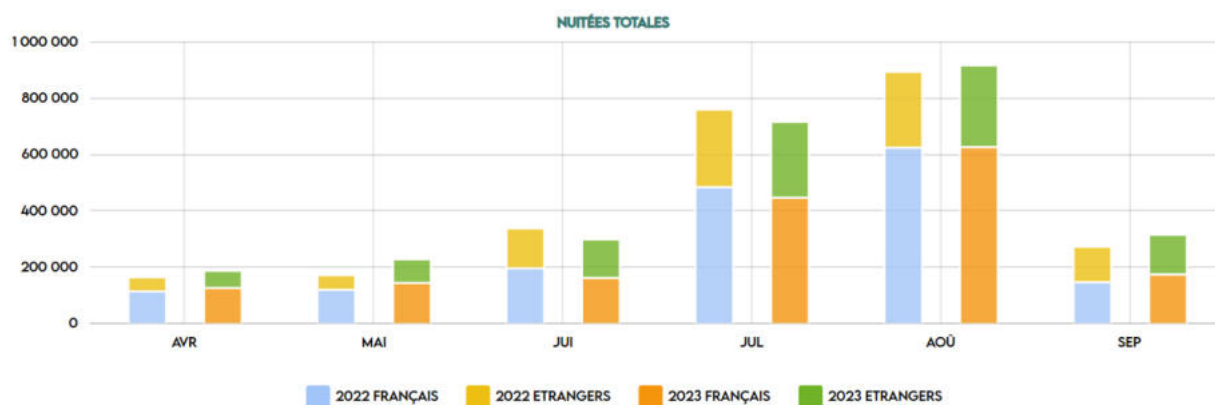
Selon l'observatoire du tourisme du Var, en 2023, l'hôtellerie accueillait 4% des nuitées touristiques, avec 69% de nuitées françaises et 31% de nuitées étrangères. Concernant l'hôtellerie de plein air, celle-ci comptait 17% des nuitées touristiques, dont 63% de nuitées françaises et 37% de nuitées étrangères. On remarque donc une hausse de l'accueil de nuitées touristiques étrangères par rapport à 2022. La moyenne annuelle de la durée de séjour en hôtellerie est de 2 jours (2,5 jours en plein été) et de 6,6 jours en hôtellerie de plein air (8,3 jours en plein été). La moyenne annuelle de séjour dans ces deux types d'hébergement en 2023, est donc de 7,5 jours, comparable à la moyenne globale du nombre de nuits en 2022 qui était de 7,2, mais aussi à celle du Var équivalente à 7 nuits. Les moyens et longs séjours représentent 70% des séjours sur l'année 2022, soit 5% de plus qu'à l'échelle du Var.

Nuitées mensuelles françaises et étrangères en hôtellerie



Source : INSEE, Var Tourisme

Nuitées mensuelles françaises et étrangères en hôtellerie de plein air



Source : INSEE, Var Tourisme

3.1.4. Des activités de plaisance porteuses de projets

Cinq ports de plaisance sont localisés à Saint-Raphaël et Fréjus, représentant plus de 3000 postes. De plus, des projets de grande envergure ont vu le jour à Fréjus et Saint-Raphaël :

- Le quartier de Port-Fréjus a été un projet immobilier de grande envergure. Lancée tout d'abord en 1980 et réalisée en 1989 pour une première tranche, l'opération a été prolongée par Port-Fréjus II en 2010.



La marina de Port Fréjus

- À la suite de la tempête de 2010, le Vieux-Port de Saint-Raphaël a fait l'objet d'un réaménagement qui a été inauguré en août 2014. Celui-ci consiste en :
 - Un parking souterrain sur 2 niveaux avec une capacité de 190 places
 - Un comptoir moderne de vente et de stockage des produits de la pêche
 - Un bar-restaurant méditerranéen disposant d'un *rooftop*
 - Une promenade, permettant d'aller à l'extrémité de la nouvelle jetée du large
 - 9 commerces sur le quai Nomy



Nouveau Vieux-Port Santa-Lucia de Saint-Raphaël

Plus récemment, le projet de la Promenade des Bains de Santa-Lucia à Port Fréjus a pour objectif de requalifier un cordon de 4 kilomètres ce qui contribuera à renforcer l'attractivité locale en plantant un ruban de verdure et d'ombrage.

La première phase des travaux de la Promenade des Bains à Saint-Raphaël, achevée en juin 2024, a permis la requalification des espaces piétonniers et des abords dans les secteurs du Casino et de Gaulle. Les aménagements comprennent la réalisation de cheminements en pierre calcaire, porphyre ou béton désactivé, l'élargissement des trottoirs, l'embellissement des jardinières, l'installation de mobilier urbain et la rénovation de l'éclairage. Des plantations (palmiers, bigaradiers) ont également été effectuées. In fine, cette opération d'aménagement permettra de répondre aux besoins d'espaces végétalisés en contexte urbain et à l'enjeu de réduction de l'empreinte carbone des mobilités. En effet, cette promenade sera desservie par des ligne de bus électriques et permettra la pratique d'alternatives à la voiture.



Montage photo mandaté par la maîtrise d'ouvrage du projet, Estérel Côte d'Azur Agglomération

3.1.5. *Le tourisme de croisière*

Estérel Côte d'Azur Agglomération peut aussi être une destination pour les croisiéristes. Néanmoins, les quais ne sont pas équipés pour accueillir directement les bateaux mais des navettes permettent d'amener les croisiéristes dans les communes de Fréjus et Saint-Raphaël.

3.1.6. *Le tourisme évènementiel*

Le tourisme évènementiel sur Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une offre riche, diversifiée et régulière, allant des grands festivals internationaux aux animations locales conviviales. Cette dynamique contribue à l'attractivité touristique de la région, à l'animation des communes et à l'enrichissement de l'expérience des visiteurs.

En effet, le territoire propose une multitude de festivals, spectacles, compétitions et rassemblements populaires, destinés à différents publics : concerts, expositions, manifestations sportives, salons spécialisés, soirées thématiques, etc.

Parmi les temps forts, il y a notamment la Route du Mimosa (janvier-mars), les feux d'artifice estivaux, le Festival du Mas des Escaravaters, le Summer Vibes à Fréjus, les Journées Européennes du Patrimoine, la Semaine Varoise de la Randonnée, le Roc d'Azur (événement sportif à Fréjus), ou encore la Spartan Race, course d'obstacles à Saint-Raphaël.

Ces grands évènements accueillent de nombreux participants et spectateurs, par exemple, il y a environ chaque année 20 000 participants, 300 exposants et 150 000 visiteurs sur cinq jours au Roc d'Azur.

En complément des gros festivals, le territoire accueille des événements plus intimes ou traditionnels tels que marchés, pièce de théâtre, expositions, vide-greniers, marchés nocturnes, animations de Noël, etc. Ces initiatives animent les communes (Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, Les Adrets-de-L'Estérel) tout au long de l'année, notamment le marché des santonniers à Roquebrune-sur-Argens, des pièces de théâtre, expositions, jeux en famille, vide-dressing, marchés artisanaux ou traditionnels, etc.

3.2. Un tissu industriel peu présent

Le secteur industriel est peu développé en dehors du cœur d'agglomération et de Puget sur Argens.

Les établissements sur secteur industriel totalisent 651 établissements, et 2 736 établissements pour celui de la construction. Les établissements industriels ne représentent ainsi que 4,4 % des établissements présents sur le territoire.

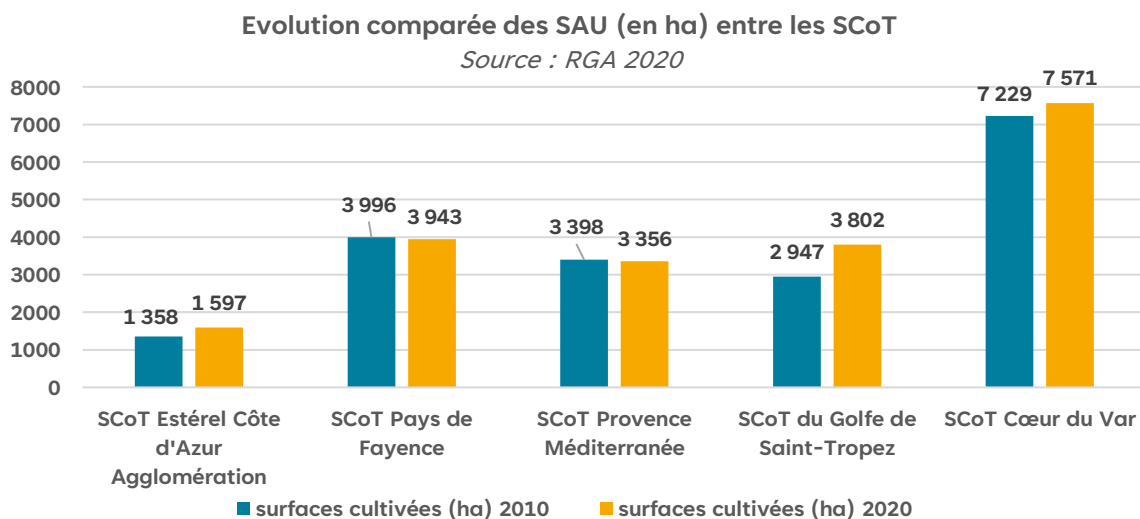
3.3. Une activité agricole diversifiée mais qui connaît des difficultés

3.3.1. Une surface agricole utile limitée, mais en progression

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente la surface agricole utile (SAU) la plus faible en comparaison avec les SCoT voisins, avec 1 597 hectares recensés en 2020. Cette faible superficie s'explique d'une part par la modeste taille du territoire du SCoT et d'autre part par le peu de surfaces propices au développement agricole. En effet, le territoire est bordé par de larges espaces naturels et forestiers comme le massif des Maures et le massif de l'Estérel. Seule la basse vallée de l'Argens bénéficie d'une terre fertile et irriguée favorables aux cultures.

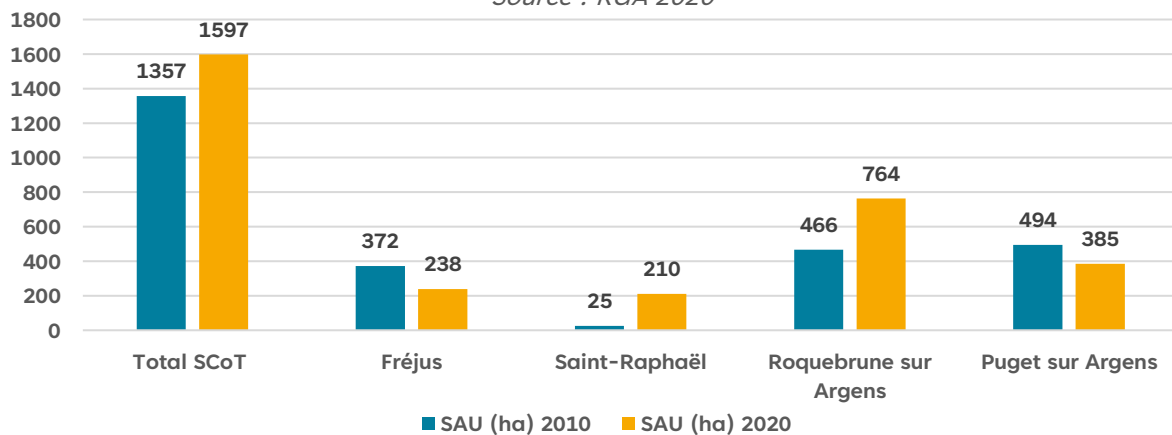
Toutefois, le territoire se distingue par une évolution positive de sa SAU depuis 2010. Avec une hausse de +18 %, il figure parmi les seuls territoires de la Région en croissance notamment avec le Golfe de Saint-Tropez (+29 %) et, dans le Var, avec Lacs et Gorges du Verdon qui enregistre une croissance de +36,8% de SAU entre 2010 et 2020 mais aussi dans une moindre mesure, le Cœur du Var (+5%), quand la plupart des autres SCoT enregistrent une légère diminution (-1 %) de leur SAU sur la même période.

Malgré la faiblesse de la surface disponible, le territoire bénéficie de conditions climatiques et pédologiques favorables au développement de productions agricoles diversifiées.



Evolution des SAU (en ha) par commune

Source : RGA 2020



2.3.2. Une orientation viticole affirmée, aux côtés de productions complémentaires

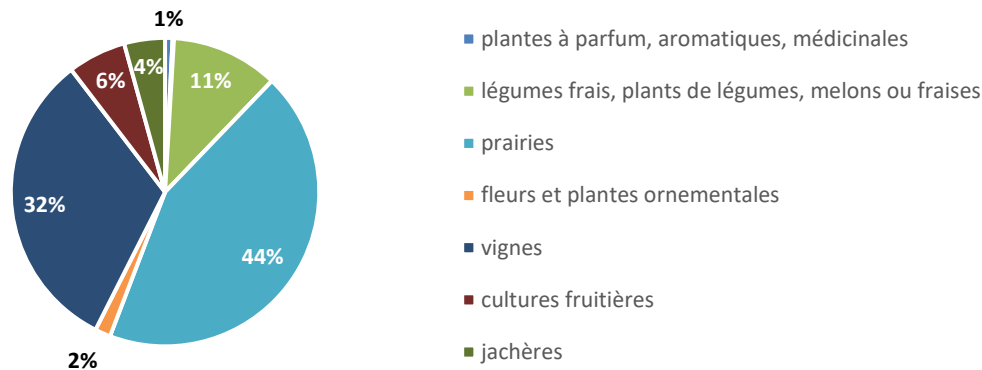
En 2021, la viticulture constitue la principale culture du territoire, représentant environ un tiers des surfaces cultivées. Elle bénéficie d'une excellente image de marque, appuyée par une forte structuration qualitative. Près des deux tiers de la production viticole relèvent de l'appellation AOC "Côtes de Provence", dont une déclinaison locale : le label "Côtes de Provence Fréjus", réservé aux vignobles fréjussiens. Le secteur s'est progressivement réorganisé pour privilégier la qualité des produits plutôt que le volume.

En complément de la vigne, les prairies occupent une part croissante de la SAU, avec 612 hectares en 2020, soit la culture la plus étendue du territoire. Elles ont connu une progression marquée (+110 % entre 2010 et 2020). Les légumes frais et plants maraîchers représentent également une part significative des surfaces (environ 11 % de progression sur la décennie), tandis que les surfaces viticoles sont restées globalement stables (-1 ha sur la même période).

Ces données traduisent une orientation agricole duale : d'un côté, la valorisation qualitative de la filière viticole ; de l'autre, le maintien d'une agriculture nourricière, plus diffuse, autour des prairies et cultures légumières.

Occupation des sols en fonction de la SAU

Source RGA 2020



La culture de la vigne constitue un élément patrimonial fort du territoire. Elle demeure rentable, bien que sa surface exploitée tende à se réduire. Les vignobles sont principalement situés dans la vallée alluviale de l'Argens, où les sols, riches et bien drainés, offrent des conditions particulièrement favorables. Ils jouent également, dans certains secteurs, un rôle de zone tampon entre les espaces urbanisés et les milieux naturels.

Les terres agricoles sont concentrées sur les communes de Puget sur Argens, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens, principalement dans la basse vallée de l'Argens. Ce secteur, qui rassemble l'essentiel des surfaces cultivées, est aussi soumis à des phénomènes d'inondation récurrents, qui limitent l'intensification de certaines productions.

Selon les données du Recensement Général Agricole 2020, trois des cinq communes du territoire présentent un profil de polyculture ou poly élevage, tandis que Fréjus se spécialise dans les cultures florales et horticoles, et Saint-Raphaël dans la viticulture. Cette répartition statistique suggère que, malgré la présence visible de la vigne, une seule commune sur cinq est effectivement catégorisée comme viticole au sens du RGA. Ce chiffre est à mettre en regard des moyennes départementales, où près de la moitié des communes varoises sont identifiées comme spécialisées en viticulture.

Tableau des spécialisations territoriales de la production agricole 2020 (17 postes) par commune

Source : RGA 2020

Commune	Spécialisation territoriale de la production agricole 2020
Fréjus	Fleur et/ou horticulture diverse
Saint-Raphaël	Viticulture
Roquebrune-sur-Argens	Polyculture et/ou poly élevage
Puget sur Argens	Polyculture et/ou poly élevage
Les Adrets-de-l'Estérel	Polyculture et/ou poly élevage

En 2020, le territoire comptait 124 exploitations agricoles, dont 19 en agriculture biologique, soit un effectif multiplié par trois depuis 2010. Cette progression témoigne d'une sensibilisation croissante aux pratiques agroécologiques, même si la bio reste minoritaire.

Le territoire compte également plusieurs labellisations de qualité : 25 exploitations sont engagées en AOP (contre 32 en 2010), et 26 en IGP (contre 28 en 2010). Aucune exploitation n'était labellisée Label Rouge en 2010, et les données 2020 ne permettent pas d'en confirmer la présence, en raison du secret statistique.

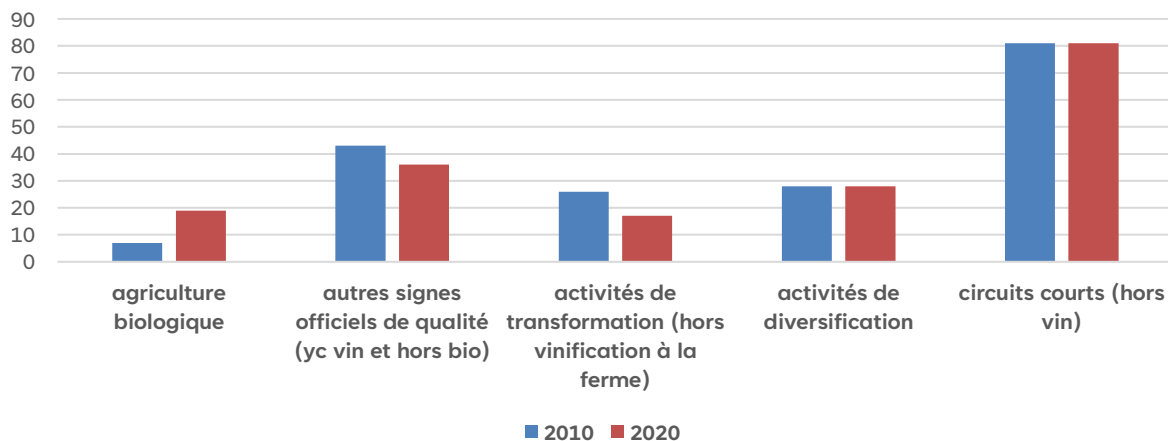
Les activités de transformation hors vinification sont en recul. En 2020, 17 exploitations déclaraient une activité de transformation, dont 7 orientées vers les fruits et légumes, contre 26 en 2010, soit une baisse de 35 %. Ce recul pourrait traduire des difficultés à maintenir des outils de transformation à petite échelle, notamment en raison des contraintes réglementaires et logistiques.

La diversification des activités reste présente : 28 exploitations déclarent une activité complémentaire, dont 12 dans le tourisme, l'hébergement ou les loisirs, et 9 dans le travail à façon. Ces chiffres sont relativement stables depuis 2010.

Enfin, les circuits courts hors vin restent significatifs, mais en légère baisse. En 2020, 81 exploitations y étaient engagées, dont 66 en vente directe, contre 77 en 2017, soit une diminution de 14 %. Cette évolution invite à soutenir les filières de proximité, qui restent stratégiques dans un territoire à forte consommation locale et touristique.

Nombre d'exploitations engagées dans une démarche de valorisation

Source : RGA 2020



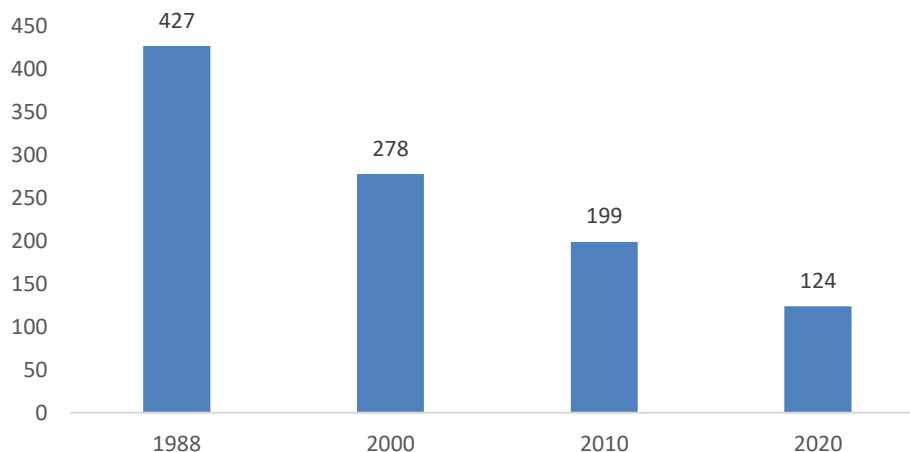
Le nombre d'exploitations tournées vers l'agriculture biologique (AB) s'élève à 19, ce qui correspond à 227,1 ha de SAU cultivée en AB, soit 14% de la superficie agricole et 15% de l'ensemble des exploitations du territoire. Au sein de cette agriculture biologique, 151,2 ha sont certifiés AB, soit 67% de la SAU cultivée en AB. Le taux de conversion en AB des exploitations depuis 2010 est de +171%, ce qui indique une bonne dynamique de recomposition et diversification des exploitations agricoles et un signe de transition agroécologique. En comparant ce taux aux SCoT référents, on s'aperçoit que le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération possède en réalité le plus petit taux de conversion. Le SCoT Provence Méditerranée affiche un taux d'évolution de 375%, le plus haut taux parmi les SCoT référents.

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez tourne autour de 186%, un taux qui se rapproche de celui d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, qui s'inscrit dans les mêmes caractéristiques littorales et peut expliquer que les taux de ces territoires soient moins élevés que le reste. Pour les autres SCoT, les taux de conversion sont aussi très fort et atteignent les 300%.

Enfin, de manière générale le nombre d'exploitations agricoles sur d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est en diminution (-37,7%, selon les chiffres issus du RGA, entre 2010 et 2020). La commune de Roquebrune-sur-Argens comptabilise le plus d'exploitations, soit 56, suivie de Fréjus avec 45 exploitations. Les données ne sont pas disponibles pour les exploitations à l'échelle des communes en 2010, il n'est donc pas possible d'observer une évolution à cette échelle. Près de 43% des exploitations sont petites sur l'ensemble du territoire, suivie des micro-exploitations avec 27%, une part qui a diminué depuis 2010, au profit des moyennes et grandes exploitations.

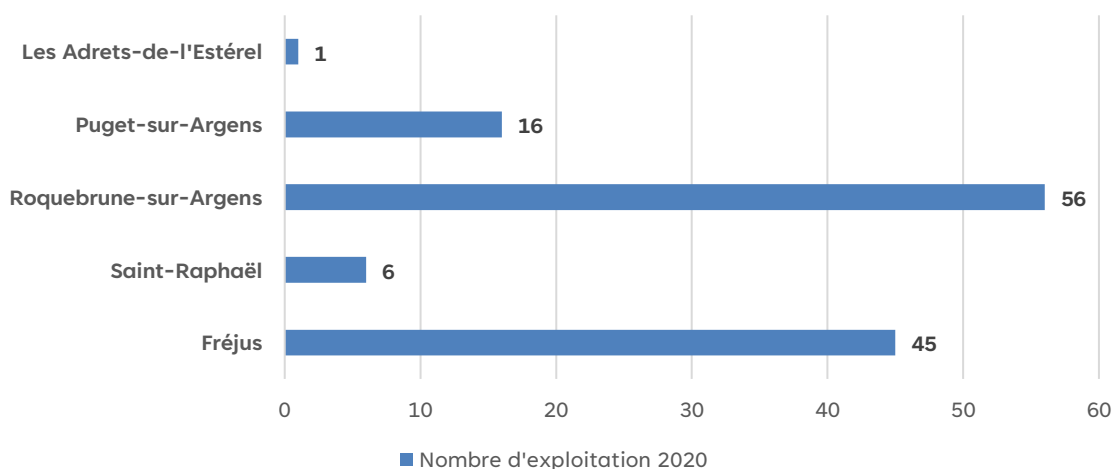
Evolution du nombre total d'exploitation

Source : Agreste 2020



Nombre d'exploitation par commune en 2020

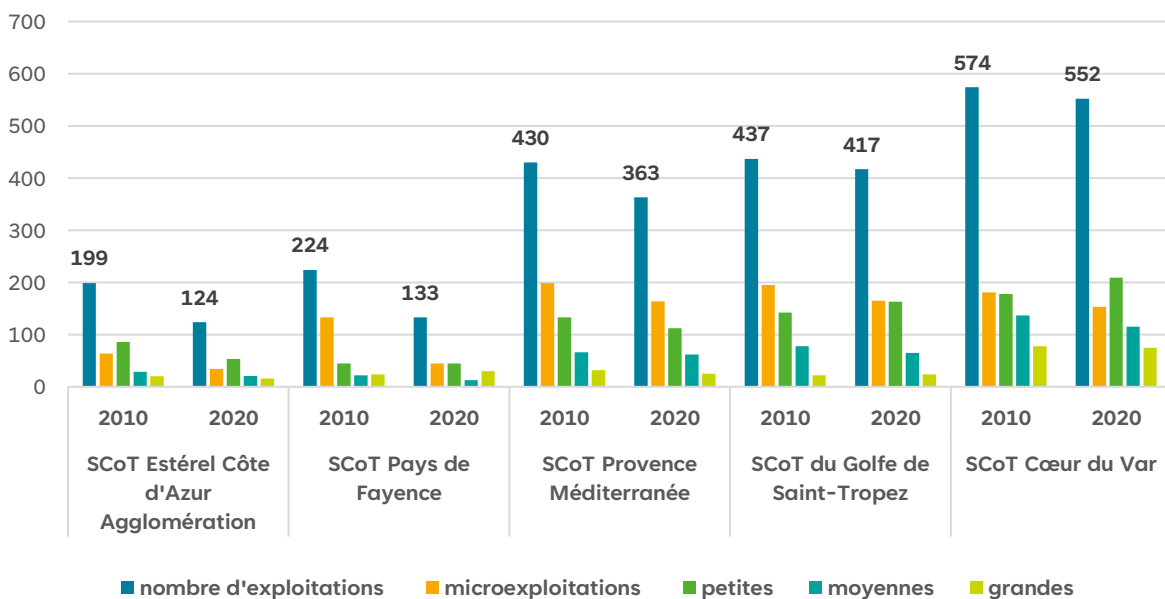
Source : RGA 2020



En comparant Estérel Côte d'Azur Agglomération à quelques autres SCoT⁵, il se rapproche des chiffres du Pays de Fayence. Toutefois, pour les mêmes raisons que la SAU, les espaces naturels et forestiers sont majoritaires sur le territoire, ne favorisant pas une présence accrue d'activités agricoles. Pour l'ensemble des territoires, la majorité des exploitations sont de petite taille ou des micro-exploitations. Le Golfe de Saint-Tropez est voisin du territoire intercommunal et sont tous deux des territoires littoraux, pourtant il compte près de trois fois le nombre d'exploitations d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le SCoT Pays de Fayence et le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération ont perdu respectivement 41% et 38% de leurs exploitations totales, une diminution significative en comparaison aux SCoT de référence. Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît la plus grande perte au niveau des petites des exploitations, là où le SCoT du Golfe de Saint-Tropez et le SCoT Cœur du Var ont augmenté de 15% et 17%, le reste des territoires n'ont faiblement voire pas baissé. Concernant les micro-exploitations ou moyennes exploitations, on peut relever des baisses sur l'ensemble des territoires, sachant que dans les deux cas le Pays de Fayence est le plus impacté et Estérel Côte d'Azur Agglomération vient en deuxième position.

Evolution de la structure des exploitations ou entreprises agricoles par SCoT

Source : RGA 2020

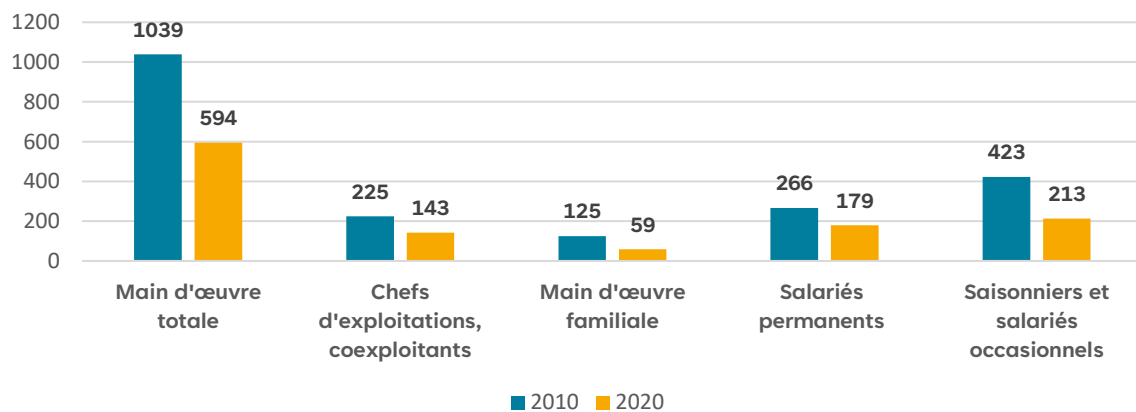


⁵SCoT du Golfe de Saint-Tropez ; SCoT Cœur du Var ; SCoT Pays de Fayence ; SCoT Provence Méditerranée.

3.3.2. Une perte de main d'œuvre significative

A l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, la main-d'œuvre a significativement diminué en 10 ans, soit une baisse de 43%. Cette forte diminution est principalement due à la baisse de main-d'œuvre saisonnière ayant diminué de 50%, même si celle-ci reste dominante dans le type de main-d'œuvre. Cette baisse de main-d'œuvre s'accompagne de la diminution des chefs d'exploitation, des salariés permanents et de la main-d'œuvre familiale qui ont à peu près autant diminué respectivement en effectif. Par ailleurs, le territoire possède un nombre d'actifs total de 381 (594 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2020 contre 616 (1 039 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2010 ce qui représente une baisse d'environ 38% du nombre d'actifs dans le secteur agricole.

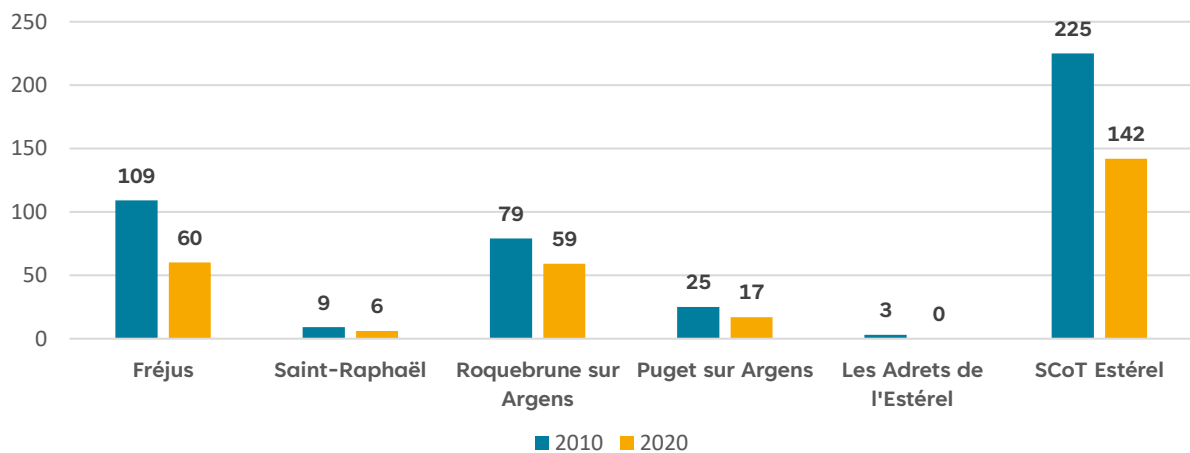
Evolution de la main-d'oeuvre des exploitations ou entreprises agricoles par type
Source : RGA 2020



A l'échelle des communes, les données concernant la main-d'œuvre ne sont pas disponibles dans le détail, l'analyse est basée seulement sur le nombre de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole. En 2020, il y a donc 143 exploitants pour 124 exploitations, une différence qui s'explique par le secret statistique de la commune des Adrets-de-l'Estérel, il est donc supposé que l'exploitant en moins se trouve sur cette commune. On relève une diminution de 37% entre 2010 et 2020 pour les chefs d'exploitation. Cette baisse s'explique avec le fort décroissement de l'effectif sur la commune de Fréjus qui a perdu 45% de ses chefs d'exploitation. Pour le reste, la commune de Roquebrune-sur-Argens a connu une diminution de 25% de ses exploitants et les autres communes n'ont pas significativement diminué, étant donné qu'elles ne possèdent pas de gros effectifs.

Evolution du nombre de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole par commune

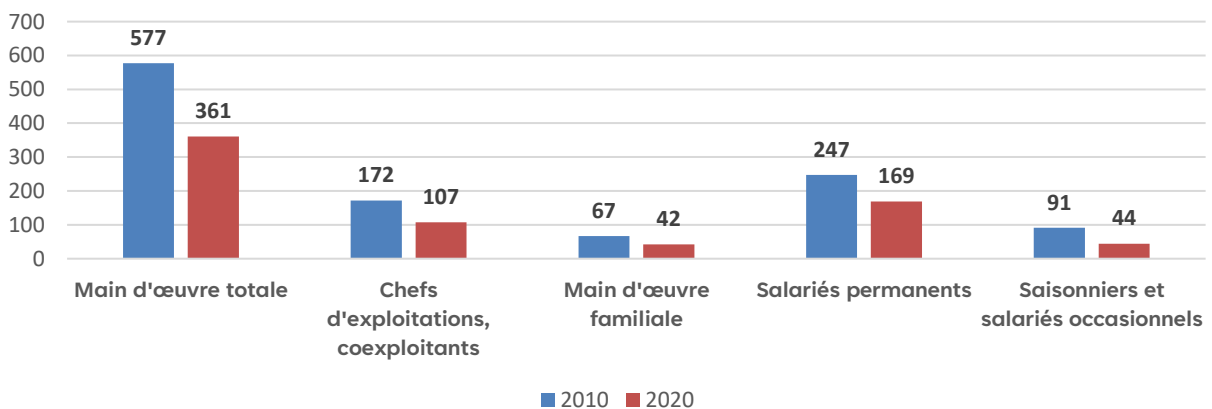
Source : RGA 2020



Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptabilise 361 emplois en Équivalent Temps Plein (ETP) au total en 2020, un chiffre qui a diminué de 37% par rapport à 2010 où il en possédait 577. Sans compter les emplois saisonniers et salariés occasionnels, l'ETP s'élève à 317 en 2020 et 486 en 2010, soit une diminution de 35%. Les salariés permanent affichent le volume de travail le plus important depuis 2010, malgré qu'il ait diminué de 32%. La main d'œuvre familiale ainsi que la saisonnière sont moins présentes étant donné qu'elles sont moins sollicitées que les chefs d'exploitation et les salariés permanents.

Evolution du volume de travail (en ETP) des exploitations ou d'entreprises agricoles par type

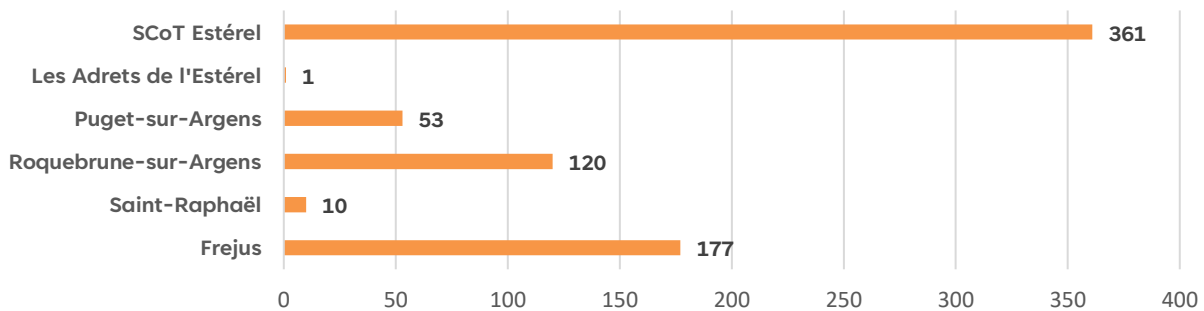
Source : RGA 2020



À l'échelle communale, Fréjus concentre le plus grand volume d'emploi agricole en équivalent temps plein (ETP), avec 177 ETP, soit environ la moitié du total enregistré sur le territoire. Roquebrune-sur-Argens arrive en deuxième position avec 120 ETP, ce qui représente près d'un tiers du volume total. Les autres communes du SCoT (Saint-Raphaël, Puget sur Argens, Les Adrets-de-l'Estérel) rassemblent ensemble moins de 20 % des emplois agricoles en ETP.

Volume de travail (en ETP) des exploitations ou d'entreprises agricoles par commune

Source : RGA 2020



3.3.3. Une protection absolue des zones agricoles

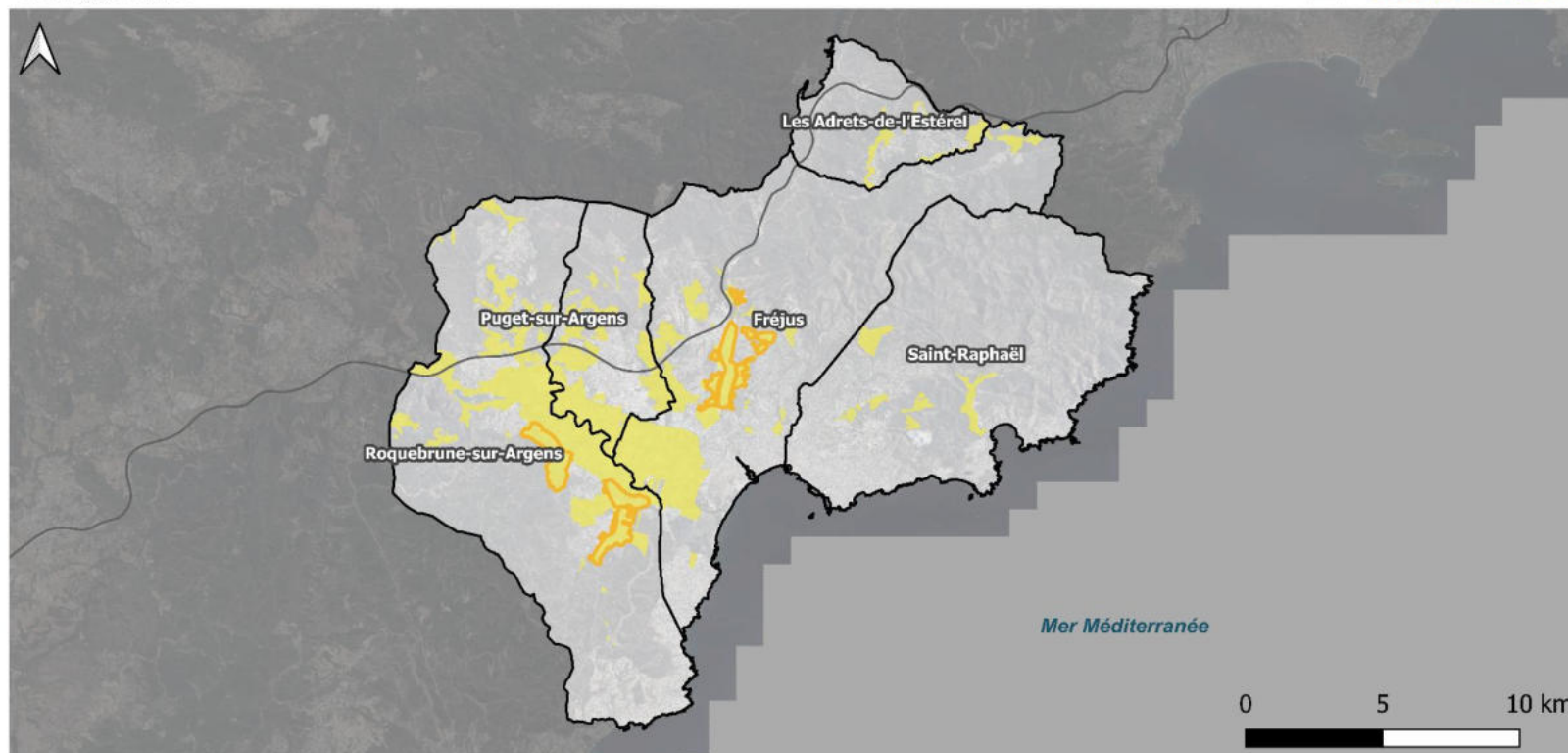
Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) sont des dispositifs de planification essentiels pour préserver les terres à destination de l'agriculture. Elles visent à empêcher la conversion de ces espaces en zone urbaine ou industriel, ce qui est essentiel pour maintenir la production alimentaire locale, contribuer également à la préservation des paysages ruraux et de la biodiversité. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît la création de plusieurs ZAP, notamment sur les communes de Fréjus et Roquebrune-sur-Argens. En 2019, la première ZAP a vu le jour à Roquebrune-sur-Argens, d'une superficie de 170 ha, il s'agit de la septième dans le département, un enjeu de préservation renforcé par la localisation de la zone en PPRI (risque inondation). Une nouvelle ZAP est en cours d'approbation sur la commune dans le secteur du Fournel (207,5 ha).

A Fréjus, la première ZAP a été approuvée en 2020, pour une superficie de terres agricoles de 264 ha, soit la deuxième présente sur le territoire et la plus importante. Cette ZAP est occupée à 83% par des espaces agricoles cultivés ou à potentiel, soit 220 ha et 14 exploitants concernés. Un nouveau projet de ZAP sur la commune de Fréjus est en cours.

REVISION GENERALE

SCOT Estérel Côte
d'Azur Agglomération

Activités agricoles sur le territoire



Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : PLUS, EPCI; Fond : Photographie aérienne 2024

Éléments de contexte

- Limites Communales copie
- Routes principales

Agriculture

- Zones agricoles des PLU en vigueur
- Zones Agricoles Protégées

3.3.4. Des freins au dynamisme du secteur

Le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire a connu une forte baisse au cours des dernières décennies. Il est passé de 427 en 1988 à 199 en 2010, puis à 124 en 2020, soit une diminution de près de 70 % en 32 ans. Cette baisse s'accompagne d'une légère augmentation de la surface moyenne par exploitation (+1 hectare en 20 ans), sans pour autant compenser la perte globale de foncier agricole.

Plusieurs facteurs structurels expliquent cette tendance. Le coût élevé du foncier, les comportements spéculatifs et le morcellement des parcelles freinent les installations et limitent la transmission des exploitations au moment des départs à la retraite. Ces difficultés sont particulièrement marquées dans les secteurs sous pression urbaine ou touristique, où la concurrence sur les usages du sol est forte.

La pression foncière contribue également au mitage et, dans certains cas, à la disparition des surfaces agricoles, rendant difficile l'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs. Les exploitations existantes, souvent de petite taille (6,8 hectares en moyenne), peinent à se moderniser et à intégrer des outils mécanisés performants. Cela impacte leur viabilité économique et leur capacité à répondre à une demande locale diversifiée.

La diminution des terres cultivées entraîne la multiplication des friches agricoles : anciennes vignes à l'abandon, parcelles utilisées pour du stockage ou laissées sans entretien, avec des effets visibles sur la qualité paysagère.

Certaines contraintes sont directement liées aux caractéristiques physiques du territoire. Les plaines du Reyran et de l'Argens, bien que fertiles, sont fortement exposées aux inondations. Ces aléas mettent en péril les cultures, les équipements, et les bâtiments d'exploitation, et limitent les investissements.

D'autres freins sont d'ordre réglementaire, technique ou social :

- la cabanisation, avec la multiplication d'abris de loisirs dans les zones agricoles, empiète sur les terres cultivables ;
- les conflits d'usage se multiplient dans les zones périurbaines (nuisances liées aux engins agricoles, déplacements d'animaux, pollutions ponctuelles) ;
- les problématiques de prédation nécessitent des mesures de protection (gardiennage, parage, chiens) qui complexifient l'activité ;
- les difficultés d'accès aux parcelles ou aux bâtiments d'exploitation, parfois enclavés, limitent la rentabilité et la logistique agricole ;
- enfin, l'installation de nouveaux exploitants se heurte souvent à l'absence de logement disponible sur l'exploitation. Certains agriculteurs à la retraite restent dans leur habitation principale, et les documents d'urbanisme n'autorisent pas toujours la construction d'un nouveau logement agricole sur site. Cette situation freine les projets d'installation, y compris lorsque le foncier est disponible.

4. Le tissu d'activité : porteur de développement ?

En 2023, l'agglomération d'Estérel Côte d'Azur comptait 31 zones d'activités économiques, réparties sur les communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. Ces zones couvrent une surface totale de 437 hectares, soit 1,2 % du territoire, et concentrent environ 15 000 emplois, soit plus de 30 % de l'emploi total. La densité moyenne d'emploi y atteint environ 34 emplois par hectare, avec des pics à plus de 100 emplois/ha dans certains pôles stratégiques comme le pôle Jean-Louis.

Ces parcs d'activités, alignés principalement le long de l'axe Est-Ouest structurant, assurent un rôle essentiel dans l'équilibre emploi-population et la limitation des déplacements pendulaires. Fréjus et Puget sur Argens regroupent la majorité de ces zones, tandis que Les Adrets-de-l'Estérel ne dispose que de capacités limitées.

La structure des activités reste marquée par une forte dominante tertiaire. De nombreuses ZAE accueillent principalement des établissements de services ou de commerce, comme la zone des Aubrèdes à Puget sur Argens, qui présente un taux de vacance élevé (25 % des unités foncières inoccupées) malgré la présence de 32 locaux recensés et seulement 3 établissements en activité.

Les problèmes d'accessibilité, de fonctionnement interne et de vétusté sont fréquents dans les zones anciennes. Toutefois, plusieurs opérations de requalification ont été engagées : La Palud, Capitou Industrie à Fréjus, ou le Parc d'activités Delli-Zotti à Saint-Raphaël ont bénéficié de réaménagements, d'une signalétique homogène et d'une amélioration de l'image et des équipements.

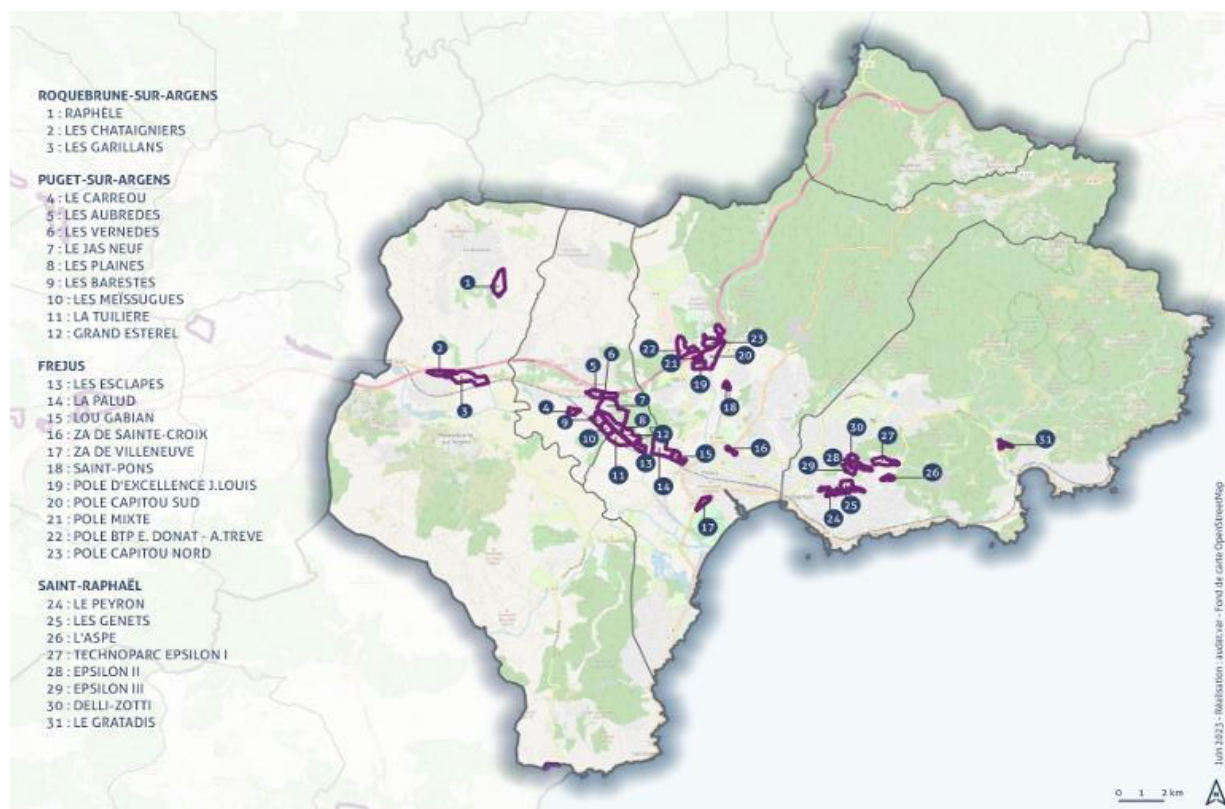
Malgré ces efforts, le foncier immédiatement disponible fait défaut. L'inventaire réalisé par l'agglomération en 2023 confirme l'absence quasi totale de réserve foncière dans les zones existantes. La demande reste soutenue, avec en moyenne 15 projets, de filières à forte valeur ajoutée par an, représentant 200 emplois potentiels. Ces demandes sont majoritairement portées par des entreprises locales en recherche d'extension, pour des surfaces inférieures à un hectare.

Face à cette saturation, l'agglomération porte une stratégie de création de nouvelles zones, notamment dans le secteur du Grand Capitou, avec des projets sur les sites de Safari, Jas Neuf ou Bonfin. Le secteur Safari, d'une surface de 7 hectares (dont 2,4 ha aménageables), est réservé à des activités à forte valeur ajoutée, sans commerces de détail ni logistique, dans les domaines du sport, de la santé ou du bien-être.

Cette dynamique économique est également tirée par la proximité avec les Alpes-Maritimes, où la pénurie de foncier économique pousse certaines entreprises à se délocaliser vers l'Ouest. Des installations en provenance de Sophia Antipolis ont déjà été recensées dans les zones d'Estérel Côte d'Azur.

Dans ce contexte, la capacité d'accueil du territoire repose sur la maîtrise foncière publique, la spécialisation des sites selon des filières cibles, et l'amélioration de l'environnement d'implantation (qualité des espaces publics, accessibilité multimodale, services de proximité). À moyen terme, le développement économique ne pourra être consolidé qu'en articulation

étroite avec les politiques de l'habitat, afin d'éviter les déséquilibres sociaux et les tensions sur le logement des actifs.



Commune	Zone d'activité	Date de création	Superficie (ha)	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Vocation dominante
Fréjus	Pôle Capitou Sud	1963	20	65	450	Commerce, services, BTP
	Pôle d'Excellence Jean Louis	2008	8	64	290	Services, commerce, hautes technologies et ingénierie
	Pôle BTP	2010	17,5	54	450	BTP, services et commerce
	La Palud	1973	25	200	880	Commerce et artisanat
	Lou Gabian - Les Arènes	NC	10	35	270	Commerce et services
	La Nouvelle Intendance	2006	4,2	19	237	Commerce et services
	Les Esclapes	1960	8	3	40	Commerce
	Saint-Pons	1960	3,5	7	25	Commerce et artisanat
Puget sur Argens	Le Carréou	2003	8	26	237	BTP, Industrie et logistique
	Les Barestes	1980	14	12	150	Commerce, BTP
	Les Meissugues	1979	11	39	270	Commerce
	La Tuilière	1983	22	37	510	Commerce
	Grand Estérel	1986	18	59	930	Commerce
	Les Plaines	1971	19	59	530	Commerce et services
	Les Vernèdes	1988	11	85	900	Commerce et services
	Jas Neuf	1997	40	53	810	Industrie et commerce
Roquebrune-sur-Argens	Les Garillans	1992	34	80	650	Commerce, services, artisanat
	Les Châtaigners	1960	12	27	400	Industrie, commerce et artisanat
	Raphèle	1983	18	54	490	Artisanat, services, commerce
Saint-Raphaël	Epsilon I Technoparc	1988	9	50	325	Industrie, services et commerce
	Epsilon II	2007	7,5	40	150	Commerce et service
	Epsilon III	2007	1,5	40	100	Hautes technologies, santé
	Actiparc Le Cerceron	1989	5	40	225	Industrie, services et commerce
	Les Genêts	1990	6	49	220	Commerce, BTP, services, industrie
	Le Peyron	1967	17	65	215	Commerce, BTP, services, industrie
	Gratadis - Grenouillet	1972	NC	17	25	Services, commerce, artisanat, industrie, BTP

ENJEUX

Enjeux du développement économique

- Consolider l'autonomie économique du territoire en renforçant les capacités d'accueil d'activités productives, de services aux entreprises et de filières émergentes, dans un contexte de saturation des zones existantes et de forte demande.
- Maîtriser le développement économique à travers une stratégie foncière proactive, garantissant la disponibilité d'un foncier aménageable et abordable, réservé aux activités réellement créatrices d'emplois.
- Déployer une logique de spécialisation et de montée en gamme des zones d'activités, en ciblant les filières stratégiques pour le territoire (artisanat productif, innovation, sport-santé, économie résidentielle) et en promouvant des espaces qualitatifs et connectés.
- Articuler étroitement l'offre économique avec les politiques de logement et de mobilité. Le développement de nouvelles zones d'activités doit s'accompagner d'une offre résidentielle pour les actifs, localisée à proximité des bassins d'emploi et bien desservie en transports collectifs.
- Requalifier les zones d'activités existantes en priorisant la densification des secteurs sous-occupés, la qualité des aménagements, la visibilité économique et la lisibilité fonctionnelle (signalétique, accessibilité, mixité de services).

Enjeux agricoles

- Limiter la pression foncière sur les terres cultivables et préserver les espaces agricoles pérennes dans les secteurs les plus fertiles, notamment la vallée de l'Argens et du Reyran.
- Détecter des situations de détournements d'usages de terres agricoles de façon à préserver la réelle vocation agricole et la qualité agronomiques des sols
- Soutenir la viabilité économique des exploitations agricoles en zone inondable, en adaptant les documents d'urbanisme, les formes bâties et les dispositifs de prévention du risque.
- Accompagner les efforts de modernisation et de diversification des filières agricoles, en lien avec les dynamiques de circuits courts, de valorisation paysagère et de transition écologique.
- Anticiper le renouvellement des générations d'agriculteurs, en levant les freins à l'installation (logement, foncier, réglementation, conflits d'usage).

Enjeux touristiques

- Diversifier les formes de tourisme pour réduire la dépendance au modèle balnéaire saisonnier, en valorisant le patrimoine naturel, les itinéraires de découverte, les filières viticoles, l'écotourisme et le tourisme rural.
- Requalifier et consolider l'offre d'hébergement touristique, notamment sur le littoral, tout en évitant la transformation en résidences permanentes qui fragilise l'équilibre de l'offre.
- Anticiper les besoins liés à la fréquentation touristique (mobilités, stationnement, services, espaces publics) pour garantir un accueil de qualité, soutenable pour les habitants et les milieux.
- Intégrer le tourisme dans la stratégie d'équilibre territorial, en renforçant les fonctions d'animation dans les centralités secondaires et en étalant l'activité sur l'ensemble de l'année.

Chapitre 5 : Transport et déplacements

1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités

1.1. Un territoire centré sur le continuum urbain Fréjus – Saint-Raphaël

La compréhension de l'organisation du territoire est indispensable pour jauger la qualité de sa desserte et comprendre son fonctionnement et ses dysfonctionnements. Plus particulièrement la localisation des attracteurs (équipements, lieux d'emplois, zones commerciales, zone de loisir et touristique, ...) et des générateurs de trafics (quartiers à monofonctionnalité résidentielle) permet de supposer des flux et mouvements de déplacements.

Estérel Côte d'Azur Agglomération s'organise autour d'une colonne vertébrale constituée de Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens et dans une moindre mesure Roquebrune-sur-Argens.

Le long de cette armature, tenue principalement par la RDN7, se concentrent les zones d'emplois et les équipements majeurs. Ce « centre de territoire » pourrait être caricaturé ainsi :

- Puget sur Argens - Fréjus (le long RDN7) : la zone commerciale
- Fréjus, le pôle d'emplois principal et qui se trouve être un des secteurs concentrant le potentiel majeur de développement du territoire : la zone du Capitou, le quartier des Sables, le quartier du Caïs
- Le centre-ville de Saint Raphaël, cœur commercial de l'agglomération

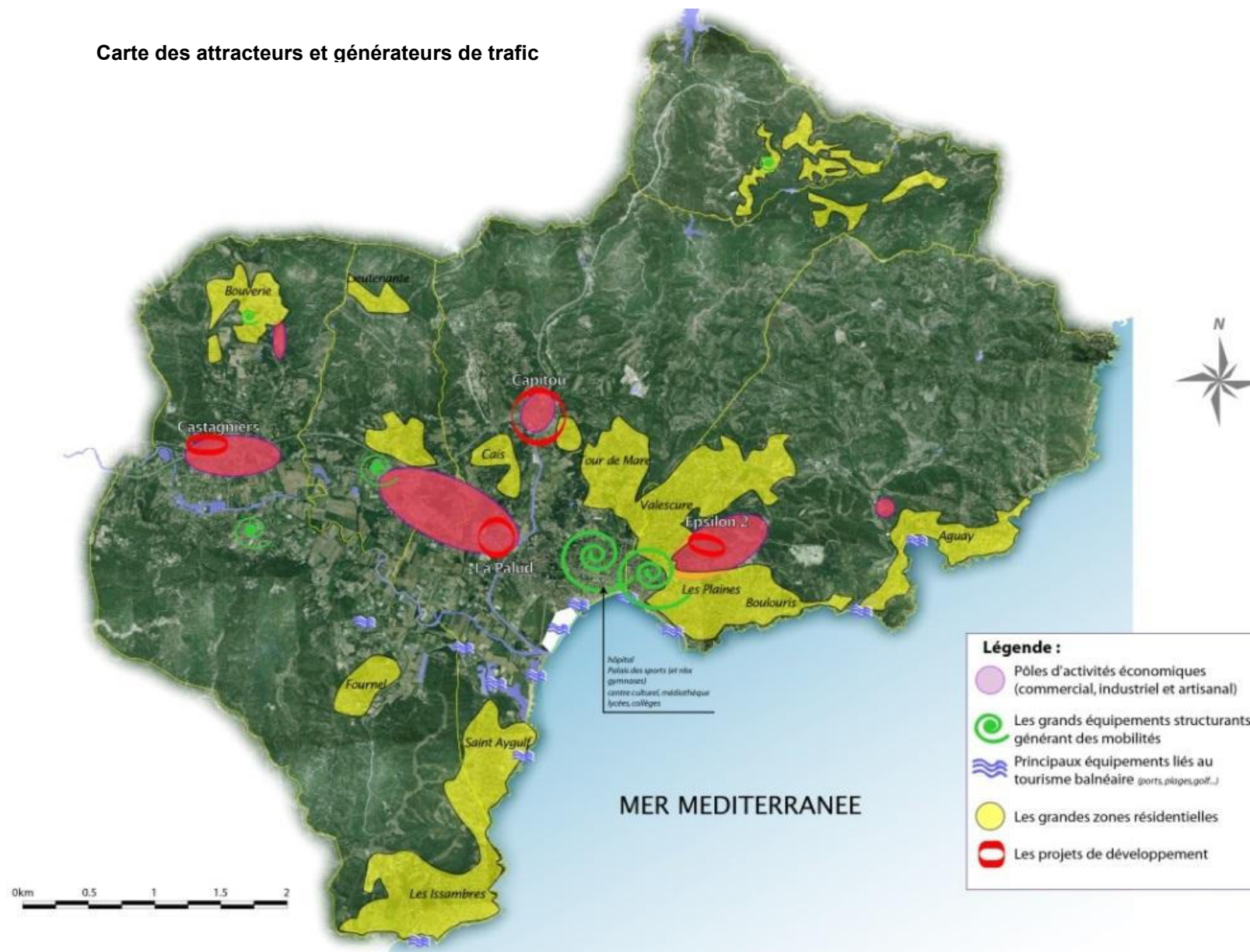
Les équipements attracteurs de trafic sont plutôt dispersés sur ce « centre de territoire » ce qui favorise une multiplication des déplacements en quantité mais également en motifs de déplacement :

- La zone industrielle et commerçante de Puget sur Argens, en entrée d'agglomération, le long de la RDN7
- La zone industrielle de Roquebrune-sur-Argens entre RDN7 et A8
- Le centre-ville commerçant de St Raphaël
- La zone d'activités du Capitou

Finalement, le territoire d'étude laisse apparaître une organisation spatial favorable aux déplacements et à l'utilisation de la voiture particulière avec :

- Une localisation périphérique de zones résidentielles importantes
- Un littoral touristique
- Un centre de territoire qui concentre les points générateurs de trafics
- Un réseau de voirie qui privilégie cette configuration

Carte des attracteurs et générateurs de trafic



1.2. Un territoire desservi par un réseau étoffé de grandes infrastructures

1.2.1. Le réseau routier primaire : des fonctions qui se cumulent

Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie de la présence de nombreuses voiries de transit de niveau interdépartemental voire national et qui constituent également les principaux axes de fonctionnement du territoire : l'A8, axe d'entrée/sortie du territoire, la RDN7 l'axe commercial et urbain et la RD559 l'axe littoral à vocation touristique.

Ces principaux axes sont complétés et connectés à un réseau de voiries départemental qui sert également de support aux circulations de transit et en tous cas d'échanges : la RD98b qui relie les centres de Fréjus et Saint-Raphaël, la RD100 ou « corniche varoise » destinée à désengorger la RN98, la RD37 qui fait la liaison entre l'échangeur du Capitou et la RDN7 et assure une double fonction d'accès au cœur de ville et à la RD559.

Ce réseau est principalement orienté Est-Ouest, seuls les RD4 et RD37 sont des axes Nord-Sud ; la commune des Adrets-de-l'Estérel se trouve ainsi un peu à l'écart des grands axes et victime d'un isolement lié au relief.

L'ensemble de ces voies converge sur le centre géographique du territoire (secteur des communes de Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël) qui supporte ainsi un trafic dense en cœur de ville. En effet, le territoire voit ses échanges Nord-Sud contraints par la présence de la voie ferrée en centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël.

Trois échangeurs ponctuent le territoire : un à Puget sur Argens, un à Fréjus et un aux Adrets-de-l'Estérel. Ils sont le support de zones industrielles et commerciales actuelles et projetées. Ceux localisés sur Puget sur Argens et Fréjus ne fonctionnent pas correctement en raison du cumul des fonctions : portes d'entrée du territoire, accessibilité aux zones d'activités et points de passage entre le Nord et le sud du territoire.

La RDN7 assure plusieurs fonctions depuis la connexion avec l'A8 à celle d'entrée dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël, en passant à celle de liaison unique entre les centres-villes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens, de desserte de la principale zone commerciale du territoire et de desserte des quartiers résidentiels Nord de Fréjus.

Malgré ces fonctions diverses, l'aspect et le traitement de la voie varient peu. Des dysfonctionnements (engorgements, points accidentogènes) sont constatés au niveau de la desserte des secteurs commerciaux et des jonctions avec les RD7, RD4, RD38 et les centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens.

La RD559 est l'axe de desserte du littoral, engorgé en été, d'autant qu'il est également le support de la base nature. Cet axe présente également des conflits d'usages piétons/voitures notamment au niveau des Issambres, puis entre Fréjus et Saint-Aygulf.

Les traversées des villages de Roquebrune-sur-Argens (RD7) et des Adrets-de-l'Estérel (RDN7) sont également compliquées. Un projet de contournement est envisagé pour le village de Roquebrune-sur-Argens.

1.2.2. *Le réseau ferré : un potentiel à exploiter*

La ligne Marseille-Nice traverse le territoire d'Est en Ouest avec 9 gares dont 2 sont fermées. Celles de Fréjus et Saint-Raphaël sont toutes deux localisées en cœur de ville.

La gare de Saint-Raphaël accueille plus de 70 trains par jour dont une vingtaine de TGV et capte ainsi l'essentiel du trafic ; le TGV met le territoire à 4h40 de Paris. Elle draine un bassin de chalandise de plus de 18 000 habitants/emplois, et avec plus de 1,2 millions de montées par an en 2009, c'est la deuxième gare la plus fréquentée du Var, après Toulon. C'est un pôle multimodal à l'échelle du territoire.

De plus, la ligne accueille des trains Intercités (Bordeaux-Nice) et des TER ainsi que des trains permettant le transport de voiture.

Aujourd'hui, seule la gare de Saint-Raphaël/Valescure est desservie en TER et TGV. Le territoire ne dispose plus d'arrêts intermédiaires à Puget sur Argens ou Roquebrune-sur-Argens. Cette situation limite l'usage du train pour les déplacements de proximité.

Toutefois, la volonté de réouverture des gares de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens est réaffirmée localement, avec un appui des services techniques et un positionnement favorable des élus. Les études de faisabilité doivent encore être menées, mais cette réactivation pourrait permettre de :

- desservir les zones résidentielles périphériques,
- renforcer la part modale du ferroviaire,
- construire une logique intermodale avec les pôles relais de covoiturage et les lignes de bus.

La fréquentation des gares dans le secteur de Saint-Raphaël est par ailleurs en légère hausse depuis 2019, portée par la reprise du tourisme, l'évolution des pratiques professionnelles et le renforcement de la ligne Marseille – Nice. En effet, la gare de Saint-Raphaël Valescure a accueilli 1,5 millions de voyageurs en 2023.

1.2.3. *Les équipements maritimes : une offre purement touristique*

Les « Bateaux de Saint-Raphaël » proposent d'avril à novembre des relations maritimes au départ de Saint-Raphaël et principalement à destination de Saint-Tropez.

Ce sont cinq allers-retours par jour qui sont proposés à des tarifs assez élevés (24 € en plein tarif). Il arrive également qu'il y ait des départs depuis les ports de Fréjus, d'Agay, et de Saint-Aygulf.

La communauté d'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël avait mis en place une desserte maritime à destination des actifs du territoire, mais cette initiative a périclité du fait de résultats insuffisants.

Pourtant, le golfe de Saint-Tropez, voisin, dispose d'une offre de « Bateaux verts » avec des tarifs adaptés aux actifs, qui se verra bientôt intégrée dans le réseau de transport départemental.

1.2.4. Les équipements aéroportuaires : un territoire à l'interface d'aéroports internationaux

Les aéroports internationaux de Nice Côte d'Azur et de Marseille Provence sont relativement proches du territoire. De même, les aéroports nationaux de Toulon-Hyères et Cannes – Mandelieu desservent le territoire du SCOT.

1.2.5. Comment ce réseau organise le territoire ?

Le réseau est riche de voiries primaires, dimensionnées pour une utilisation optimale de la voiture particulière. Il est surtout localisé entre Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël, qui constituent l'armature centrale du territoire.

Cette situation favorise une attractivité de ces secteurs déjà bien occupés et entraîne des conflits d'usage et d'occupation nuisibles au cadre de vie, à l'environnement et à la sécurité.

À l'inverse, les Adrets-de-l'Estérel sont relativement à l'écart de ces concentrations infrastructurelles et développent une économie résidentielle.

- Les grandes infrastructures de transport



2. Une infrastructure routière structurante, mais de plus en plus contrainte

Le réseau routier intercommunal est organisé autour de quatre grands axes : la RDN7, la RD100, la RD559 et la RD37, qui assurent les liaisons entre Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. Ces axes supportent la majeure partie du trafic pendulaire et touristique.

Les études de circulation menées entre 2022 et 2024 font apparaître des trafics journaliers moyens très élevés :

- 35 000 véhicules/jour sur la RD100 entre la RD37 et le XVème Corps,
- 28 000 à 30 000 véhicules/jour sur la RDN7,
- avec des pointes supérieures à 40 000 véhicules/jour en période estivale sur certains tronçons urbains (rue Donnadieu, avenue Marcel Foucou, franchissement RD8, Front de Mer).

Ces niveaux de trafic engendrent des saturations fréquentes sur les axes structurants et les franchissements de la voie ferrée, notamment aux heures de pointe, avec des reports sur les axes secondaires moins adaptés à une forte circulation. Les études montrent que les saturations croissent plus rapidement que le trafic lui-même : une hausse de 15 % du trafic entraîne jusqu'à +70 % de saturation en période scolaire et estivale

Le territoire est également confronté à de nouvelles pressions liées aux opérations de logements engagées depuis 2019 (+10 600 logements en prévision à court terme), concentrées autour de Fréjus, Puget sur Argens et Saint-Raphaël. Sans adaptation du réseau, ces opérations risquent d'amplifier les dysfonctionnements actuels.

2.1. Les déplacements saisonniers : la RD559, l'axe touristique

Lors de la saison estivale les flux des estivants se superposent à ceux des résidents et des flux de transit sur certains axes ce qui accentue les dysfonctionnements observés.

Notamment, les centres-villes, les axes de transit qui sont également les axes d'échanges et de dessertes locales se trouvent ainsi régulièrement engorgés :

- la RD7 au niveau du village de Roquebrune-sur-Argens
- la RD559 entre les Issambres et St-Raphaël
- la RD4 en partie basse et notamment à l'intersection avec la RDN7
- la RDN7 en partie basse et la RD37 à la fois axe d'accès au littoral, d'entrée dans l'agglomération et de desserte de la zone du Capitou

2.2. Les pratiques de déplacement confirment la prépondérance de la voiture, malgré une diversification en cours

D'après l'enquête mobilité réalisée dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de 2016, le nombre total de déplacements quotidiens réalisés par les habitants d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est estimé à 392 500 déplacements par jour. **La voiture particulière**

reste le mode largement majoritaire, représentant 71 % de l'ensemble des déplacements. Les parts modales des autres modes sont faibles mais non négligeables :

Marche	22 %
Vélo	2 %
Deux-roues motorisés :	3 %
Transports en commun	2%
Voiture	71%

(source : PDU, 2016)

Cette prédominance de la voiture s'explique par plusieurs facteurs structurels et fonctionnels :

- une spécialisation spatiale du territoire, avec des zones résidentielles éloignées des équipements, des services et des zones d'emploi ;
- une offre de transports collectifs encore peu concurrentielle en fréquence et en durée de trajet, malgré les améliorations récentes ;
- une politique de stationnement historiquement favorable à l'automobile, en centre-ville comme à proximité des zones d'activité ;
- un dimensionnement des voiries orienté vers la fluidité automobile ;
- et enfin, la force des habitudes de mobilité individuelle, ancrées dans les pratiques locales.

Les types de déplacements sont variés mais globalement dominés par les flux domicile liés aux activités quotidiennes. Trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- les flux « obligés », correspondant aux trajets domicile-travail et domicile-études (MIGAL),
- les flux d'accompagnement ou de consommation (vers les commerces, les services ou les équipements),
- et les flux secondaires, non tournés vers le domicile, souvent liés aux loisirs ou à la multi-destination.

Les flux domicile-travail représentent à eux seuls 26 % des déplacements journaliers des résidents du territoire. Ces flux sont fortement concentrés en heures de pointe, générant des tensions sur le réseau routier principal et sur certains nœuds de correspondance. La part des flux internes au territoire est très majoritaire, mais une part non négligeable de trajets concerne également les déplacements inter-EPCI, en particulier avec la Dracénie, le Pays de Fayence, les Alpes-Maritimes, le Golfe de St. Tropez et les bassins de Cannes et Toulon.

Les déplacements « non obligés », bien que plus étalés dans le temps, constituent aussi une composante significative de la demande : ils représentent près d'un quart des déplacements journaliers et participent pleinement à la congestion, notamment en zone commerciale ou touristique.

2.3. Des projets structurants en cours pour fluidifier la circulation

Plusieurs aménagements sont en préparation ou en cours de réalisation pour accompagner cette mutation du système routier :

Le projet de dédoublement progressif de la RDN7, visant à transformer l'axe en boulevard urbain à trafic apaisé, avec des giratoires, des insertions paysagères, et des espaces cyclables.

Des pôles d'échanges multimodaux sont en projet à Puget sur Argens (secteur Leroy-Merlin) et Roquebrune (Bouvreuil), avec des parkings-relais d'une capacité de 80 à 180 places.

Des projets de requalification sont étudiés sur la RD4, la route de la Barque, ou la RD100, avec des propositions de reconfigurations à 2x2 voies ou d'intégration d'une voie bus.

Ces projets doivent permettre de réduire la pression sur les pénétrantes, d'améliorer la sécurité des déplacements et de favoriser l'intermodalité avec les réseaux cyclables et les transports en commun.

2.4. Un système de stationnement en cours de réorganisation

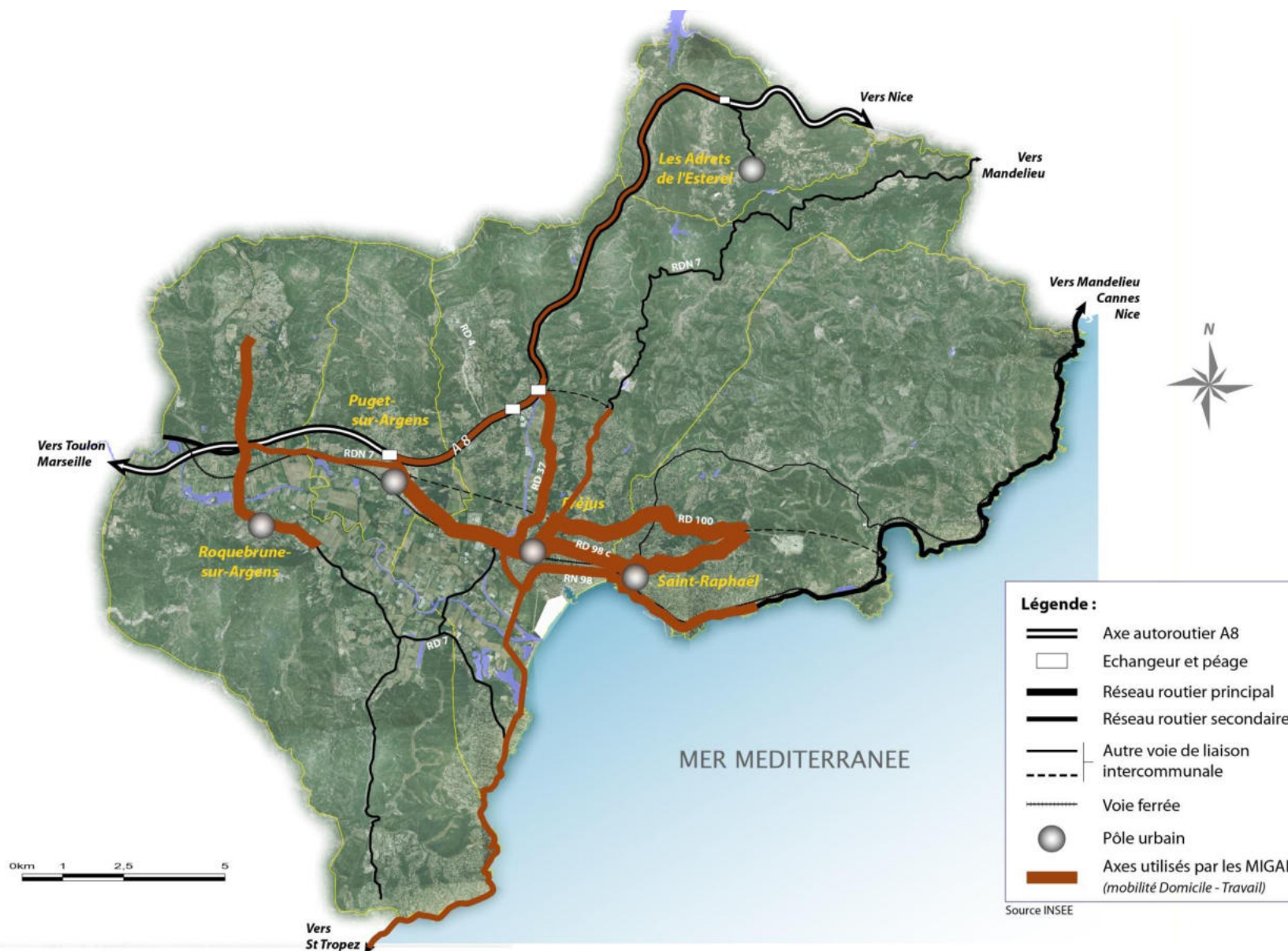
Les centres de Fréjus et Saint-Raphaël connaissent une forte pression sur le stationnement, en particulier en période estivale. Les enquêtes menées en 2022 ont montré des taux d'occupation proches de 100 % sur la voirie dans les secteurs République, Front de Mer, et centre-ville.

Pour y répondre, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude :

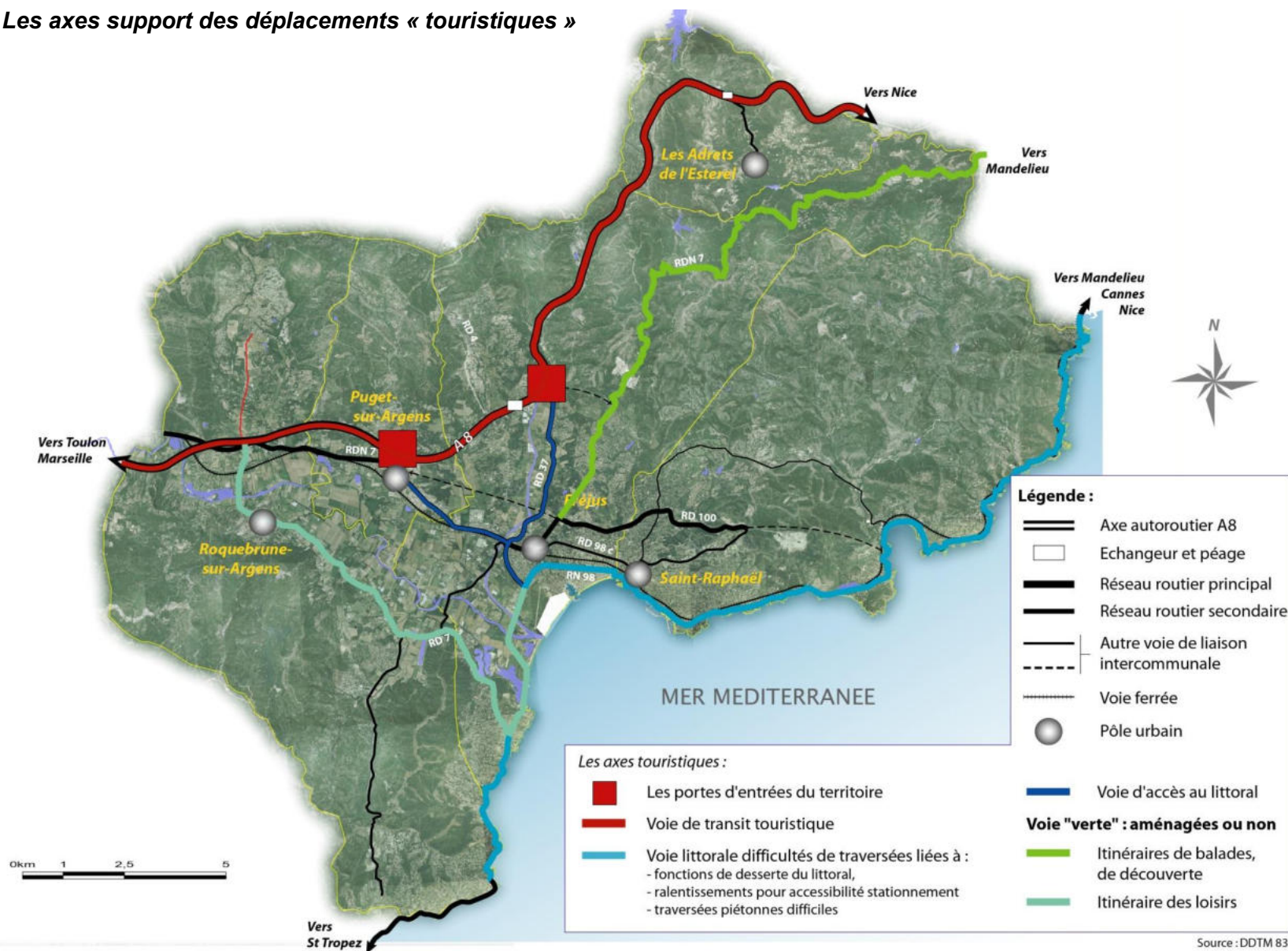
- Création d'un parking souterrain de 480 places sous la place République à Fréjus, destiné à absorber le déficit constaté (400 places).
- Réduction du stationnement en surface, compensée par une optimisation des parkings en ouvrage (Bonaparte, Kennedy, Pierre Couillet).
- Réflexion sur la tarification, les durées de stationnement et les réservations en ligne, notamment pour les places en cœur de station.

Ces mesures visent à fluidifier l'usage de la voirie, à favoriser la rotation, et à mieux réguler les usages touristiques versus les besoins quotidiens des habitants.

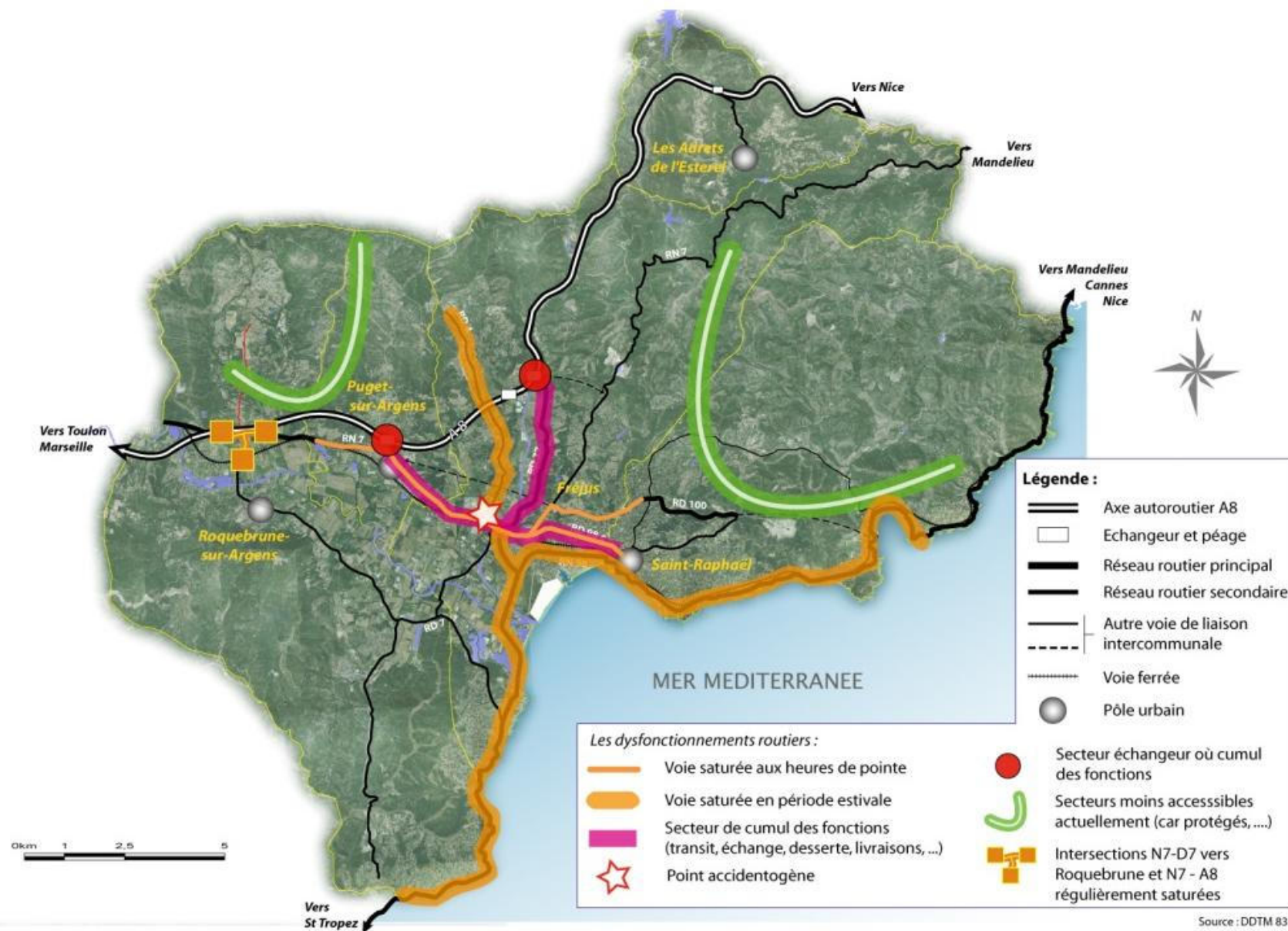
- Les axes support des migrations alternantes



• Les axes support des déplacements « touristiques »



- Les dysfonctionnements routiers



2.5. Une amélioration notable de l'offre en transports collectifs

Entre 2018 et 2023, le réseau de transports en commun a bénéficié d'un **investissement** massif, ayant permis de doubler l'offre kilométrique, de renforcer la desserte des centralités et d'élargir les amplitudes horaires. Les résultats sont significatifs :

- La fréquentation annuelle est passée de 1,63 million à 2,46 millions de voyages, soit une hausse de +51 % en 5 ans.
- Les lignes structurantes ont vu leur fréquentation progresser de 60 à 80 %, notamment sur les axes Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens.
- Le réseau a intégré des solutions de mobilité partagée, comme le covoiturage avec Blablacar Daily, l'autopartage et les bornes IRVE (près de 17 000 recharges enregistrées entre janvier et septembre 2024).

Le développement de la tarification solidaire et la structuration des pôles d'échange contribuent à ancrer progressivement une culture de la mobilité alternative, même si l'usage reste encore limité à certaines tranches horaires et publics.

2.6. Des mobilités actives en développement mais encore peu intégrées au quotidien

La marche représente aujourd'hui une **part modale estimée entre 15 et 25 %** selon les quartiers, avec une surreprésentation dans les centres anciens et les zones balnéaires. Le vélo reste marginal (moins de 2 % des déplacements), mais progresse légèrement depuis la crise sanitaire.

Les aménagements cyclables restent discontinus, mais des efforts sont notables depuis 2020 :

- Le **schéma directeur cyclable 2021** prévoit **près de 442 km d'aménagements à terme**, d'ici 2036 dont 69 km déjà réalisés en 2024.
- Les continuités sont en cours de renforcement sur les axes Capitou – Fréjus, Puget sur Argens – Roquebrune-sur-Argens, Valescure – centre-ville de Saint-Raphaël.

Les difficultés résident dans la **discontinuité des itinéraires**, la **sécurisation des traversées**, et le manque de **stationnements adaptés** dans les quartiers denses. Le potentiel de développement reste élevé, sous réserve d'une meilleure coordination entre urbanisme, voirie et mobilités douces.

ENJEUX

- ⇒ Réduire la dépendance systémique à la voiture, en développant des alternatives crédibles : covoiturage, vélo, marche et transports collectifs, intermodalité, remaillage territorial.
- ⇒ Fluidifier l'usage de la voiture et dans le même temps du réseau de Transport en commun
- ⇒ Créer des hubs multimodaux de proximité, adossés aux gares réouvertes, et connectés aux parkings relais et aux réseaux cyclables en complément de la gare TGV de Saint-Raphaël
- ⇒ Structurer le réseau cyclable comme un vrai levier de transition et de proximité, en sécurisant les axes principaux.
- ⇒ Renforcer l'accessibilité aux équipements et à l'emploi pour les communes périphériques, via des solutions adaptées aux distances réelles et aux domicile-travail.
- ⇒ Adapter l'urbanisation aux capacités de déplacement, en maîtrisant les extensions et en densifiant les cœurs bien desservis.
- ⇒ Prendre en compte les effets de la saisonnalité et du transit, en distinguant les flux à réguler ponctuellement (tourisme) de ceux à structurer dans la durée (travail, logistique).

Chapitre 6 : Les enjeux du territoire en quatre objectifs

Préserver et mettre en valeur l'environnement d'un territoire qui base son développement sur son attractivité

Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'atouts naturels majeurs qui le rendent très attractif d'un point de vue touristique mais également résidentiel.

En effet, la particularité et la reconnaissance du territoire au-delà de ses frontières résident en la préservation des grands espaces naturels et agricoles. Le faste touristico-balnéaire déployé sur la façade maritime s'allie ici au pittoresque des villages et à la nature sauvage des grands massifs forestiers.

Contrairement aux Alpes-Maritimes, la consommation urbaine du territoire s'est cantonnée aux piémonts des grands massifs délimitant le couloir de l'Argens. Par conséquent, le couvert végétal forestier demeure une dominante qui associée aux lacs intérieurs et au littoral, font la spécificité du territoire.

De même, les plaines alluviales de l'Argens et du Reyran au cœur de l'axe de développement et les piémonts recouverts de vignes participent par leur positionnement "vitrine" à l'identité "verte" du territoire.

L'existence de toutes ses richesses paysagères et écologiques justifie aisément la prise de conscience d'une nécessaire conservation. Le territoire urbain consommable s'inscrit ainsi dans des limites "finies" et le développement devra s'adapter aux faibles marges de manœuvre. Les dispositions réglementaires de protection des espaces de "nature" ne doivent plus être considérées comme handicap mais plutôt comme la garantie de la préservation et de la valorisation d'un cadre de vie exceptionnel et grandiose.

L'environnement représente une force, néanmoins posséder un patrimoine aussi remarquable s'accompagne de la mise à disposition des moyens nécessaires à sa gestion : prévention des risques, gestion des espaces "vides" pour éviter leur dévalorisation, appui à la vitalité économique agricole, gestion des espaces de frange...

Assurer une dynamique économique endogène et soutenir les filières créatrices de valeurs

Portée par une forte attractivité touristique, l'économie locale repose sur un tissu dense de très petites entreprises, majoritairement orientées vers les services, le commerce et l'hébergement. Cette structure, bien qu'ancrée dans les dynamiques du territoire, reste fragile du fait d'une faible capitalisation, d'une forte saisonnalité et d'un manque de montée en gamme.

Plusieurs objectifs doivent être poursuivis pour renforcer la durabilité et la résilience de cette économie :

- diversifier l'offre touristique et allonger la durée des séjours,
- valoriser les liens entre littoral et arrière-pays en développant des synergies d'usage et de saison,
- maintenir et réhabiliter l'offre d'hébergements touristiques existants,
- anticiper et gérer les tensions saisonnières sur les réseaux, services et déplacements.

Le positionnement stratégique aux portes des Alpes-Maritimes constitue un levier d'accueil d'activités économiques nouvelles. L'effet de report profite au territoire, à condition d'organiser l'accueil dans des secteurs dédiés et connectés.

Le triptyque de zones d'activités structurant le cœur du territoire doit continuer à s'appuyer sur un équilibre entre habitat, emploi et mobilité. L'extension de sites comme Capitou, Bonfin ou Safari participe à cette dynamique, sous réserve d'un accompagnement foncier, urbain et environnemental cohérent.

*Maîtriser la consommation des derniers
espaces réservés au développement
de l'habitat et profiter des opportunités
de renouvellement urbain*

Le développement urbain s'est historiquement concentré sur l'axe Puget-sur-Argens Fréjus Saint-Raphaël, où se cumulent aujourd'hui les dynamiques d'habitat, d'emploi et de mobilité, mais aussi les principales tensions foncières. Ce cœur de territoire, structurant pour l'équilibre intercommunal, doit faire l'objet d'un aménagement maîtrisé et cohérent, conciliant renouvellement urbain, accessibilité et qualité de vie.

Plusieurs objectifs sont à poursuivre :

- organiser le développement de ce corridor à fort potentiel en articulant habitat, activités économiques et mobilités,
- poursuivre le changement de modèle d'aménagement engagé par les communes en recentrant la production sur les espaces déjà urbanisés,
- maîtriser le rythme de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espace,
- engager une trajectoire de sobriété foncière conforme aux objectifs du SRADDET et de la loi Climat et résilience,
- prévenir les risques de saturation foncière et les phénomènes d'exclusion du marché du logement.

**ENJEU CENTRAL ET TRANSVERSAL :
LE FONCIER**

*Mutualiser les moyens de gestion pour la
maîtrise de la richesse du territoire*

Dans un contexte de forte pression foncière, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération doit désormais renforcer sa maîtrise de l'usage des sols pour garantir un développement équilibré et durable. Le foncier devient un levier stratégique pour répondre aux besoins en logement, organiser les fonctions urbaines, préserver les espaces agricoles et naturels, et sécuriser l'accueil d'activités économiques.

Plusieurs objectifs sont à atteindre :

- renforcer les outils de maîtrise foncière publique pour encadrer les extensions urbaines et accompagner les projets stratégiques,
- mobiliser en priorité le foncier déjà urbanisé via le renouvellement urbain, la requalification et la mutation des tissus existants,
- préserver les espaces naturels et agricoles, supports d'identité, de biodiversité et de tourisme,
- rationaliser l'usage des derniers espaces constructibles à travers des formes urbaines sobres, compactes et diversifiées,
- accompagner les évolutions des modes d'habiter pour répondre aux besoins sociaux tout en maintenant la qualité du cadre de vie.

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 1 BIS

DIAGNOSTIC : COMMERCE ET LOGISTIQUE COMMERCIALE

Version pour arrêt

29 décembre 2025

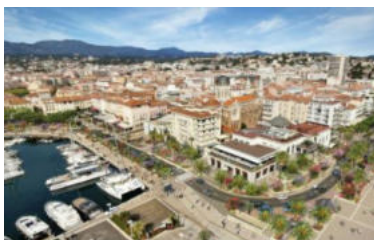


Table des matières

1. Une offre en grandes moyennes surfaces fortement développée sur le territoire	4
Un environnement concurrentiel particulièrement dense	4
Un territoire doté d'un maillage dense en grandes et moyennes surfaces	5
Une dynamique commerciale qui dépasse les capacités de consommation locale	6
Vers une modernisation et requalification des zones commerciales périphériques.....	6
2. Une offre de proximité dense et diversifiée, qui présente des signes de fragilité	8
Un territoire doté d'un maillage commercial de proximité équilibré et structuré.....	8
Des singularités notables par commune	9
Des centralités qui présentent des signaux de fragilités	11
Des fonctions de centralités qui viennent s'agréger hors des périmètres de centralité	12
L'armature commerciale actuelle	13
3. La logistique commerciale.....	15
Rappel des éléments de règle	15
L'activité logistique à l'échelle du territoire	16
La dynamique de construction des entrepôts ces 10 dernières années	18
La logistique de proximité (gestion des derniers kilomètres).....	19
Les enjeux structurants	20

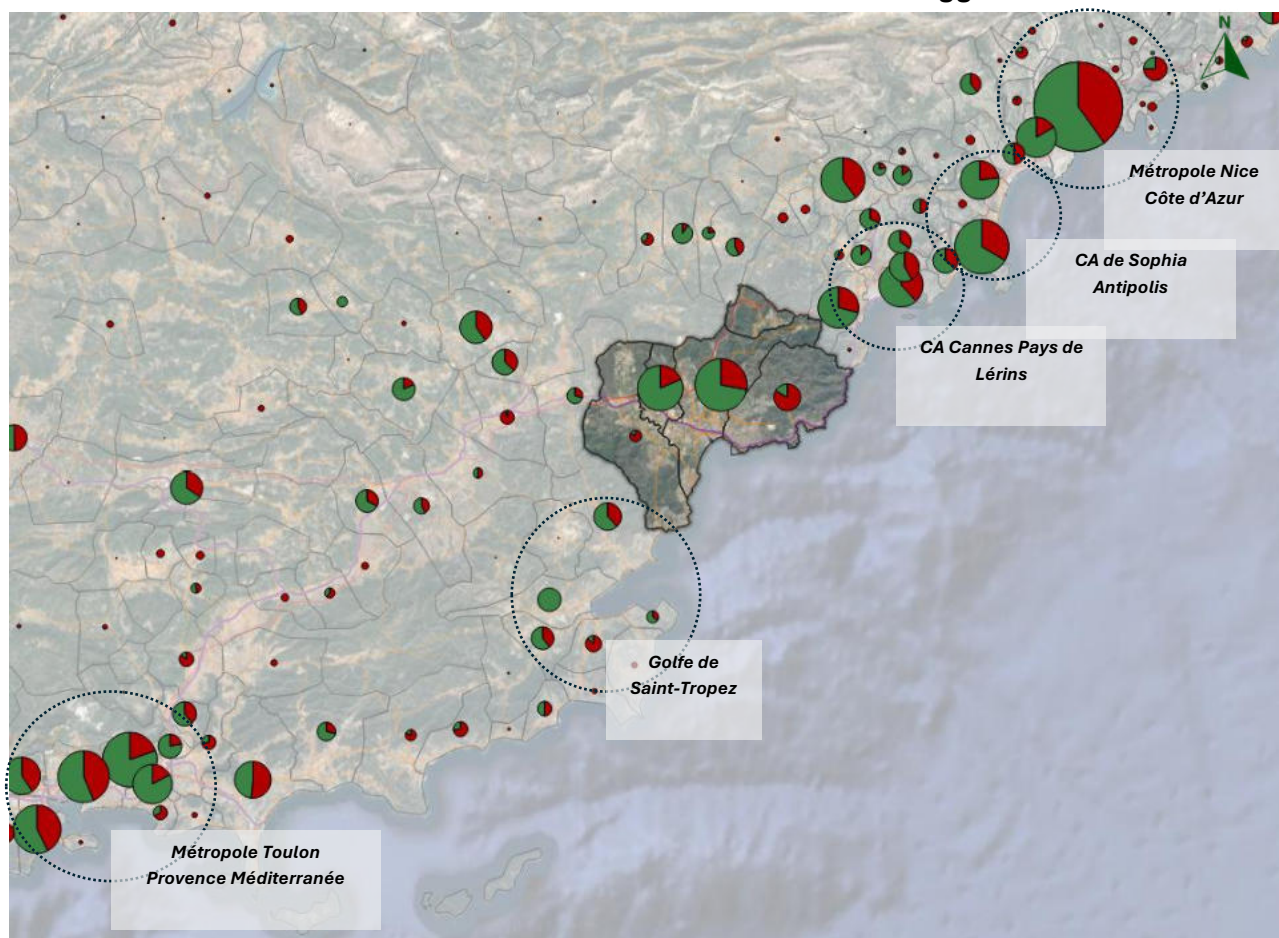
1. Une offre en grandes moyennes surfaces fortement développée sur le territoire

Un environnement concurrentiel particulièrement dense

L'offre commerciale le long de la côte présente une densité particulièrement élevée, notamment en ce qui concerne les surfaces supérieures à 300 m². Bien que l'environnement concurrentiel soit dense, Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît un développement soutenu des grandes surfaces commerciales, particulièrement en périphérie, ce qui génère une forte concentration commerciale dans ces zones. Si cette densité offre une attractivité certaine, elle peut cependant avoir un impact sur les commerces de proximité situés dans les centres-villes ou les quartiers résidentiels. En effet, cette concentration commerciale en périphérie pourrait réduire l'attractivité des zones plus centrales, où l'offre de commerces de taille plus modeste peine parfois à concurrencer les grands ensembles commerciaux.

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION	Env. 177 271 m ² de plancher 1489 m ² pour 1.000 habitants	
MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR	330 000 m ² de plancher 725 m ² pour 1.000 habitants	1h
MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE	325 000 m ² de plancher 800 m ² pour 1.000 habitants	1h15
CANNES PAYS DE LÉRINS	185 000 m ² de plancher 1 100 m ² pour 1.000 habitants	45min
Golfe de Saint-Tropez	Env. 87 000 m ² de plancher 1 486 m ² pour 1.000 habitants	50 min
FONDACTION SOPHIA ANTIPOLIS	75 000 m ² de plancher 415 m ² pour 1.000 habitants	1h

L'environnement commercial concurrentiel d'Estérel Côte d'Azur Agglomération



Sources : LSA Expert, et Panorama 2023

Un territoire doté d'un maillage dense en grandes et moyennes surfaces

Le territoire joue un rôle clé en limitant l'évasion commerciale. Grâce à une offre variée et adaptée, il répond efficacement aux besoins d'approvisionnement quotidien des habitants, tout en permettant de satisfaire des demandes plus occasionnelles, voire exceptionnelles, notamment grâce à la zone commerciale de Puget-sur-Argens/Fréjus – DN7 et le pôle Capitou. Cette diversité de l'offre permet ainsi de maintenir une certaine autonomie commerciale.

Détail de l'offre commerciale de grandes et moyennes surfaces par communes

Communes	Totaux	Alimentaire	Non-alimentaire
Fréjus	91 207 m ²	23420 m ²	60 289 m ²
Puget-sur-Argens	66 239 m ²	12392 m ²	53 847 m ²
Roquebrune-sur-Argens	4 327 m ²	3627 m ²	700 m ²
Saint-Raphaël	23 296 m ²	19116 m ²	3 880 m ²
Totaux	177 271 m ²	58 555 m ²	118 716 m ²

Sources : LSA Expert, et Panorama 2023

Densité de l'offre commerciale au regard de territoires comparables

Densité de l'offre (m ² /1000 hab.)	Estérel Côte d'Azur Agglomération (119 000 habitants)	Moyenne nationale EPCI 100 000 à 150 000 hab.
Alimentaire	485 m ² /hab.	461 m ² / hab.
Non-alimentaire	995 m ² / hab.	911 m ² / hab.

Sources : LSA Expert, et Panorama 2023

Estérel Côte d'Azur Agglomération présente aujourd'hui des densités commerciales particulièrement élevées, tant sur le segment alimentaire que non alimentaire. Cette situation résulte d'un développement continu de l'offre depuis plusieurs années, notamment en périphérie, avec une forte présence de grandes et moyennes surfaces. Or, les besoins réels de la population sont désormais largement couverts, voire dépassés, par cette offre déjà surreprésentée.

Ce déséquilibre entre l'offre disponible et la demande locale interroge sur la pertinence de poursuivre cette dynamique d'implantation commerciale. Dans ce contexte, tout nouveau développement commercial risque d'accentuer les phénomènes de vacance, de concurrence interne entre zones commerciales, et de fragilisation des centralités et des commerces de proximité. Il devient donc nécessaire d'adopter une approche plus régulée et ciblée du développement commercial.

Quelques caractéristiques ont été relevées sur le territoire :

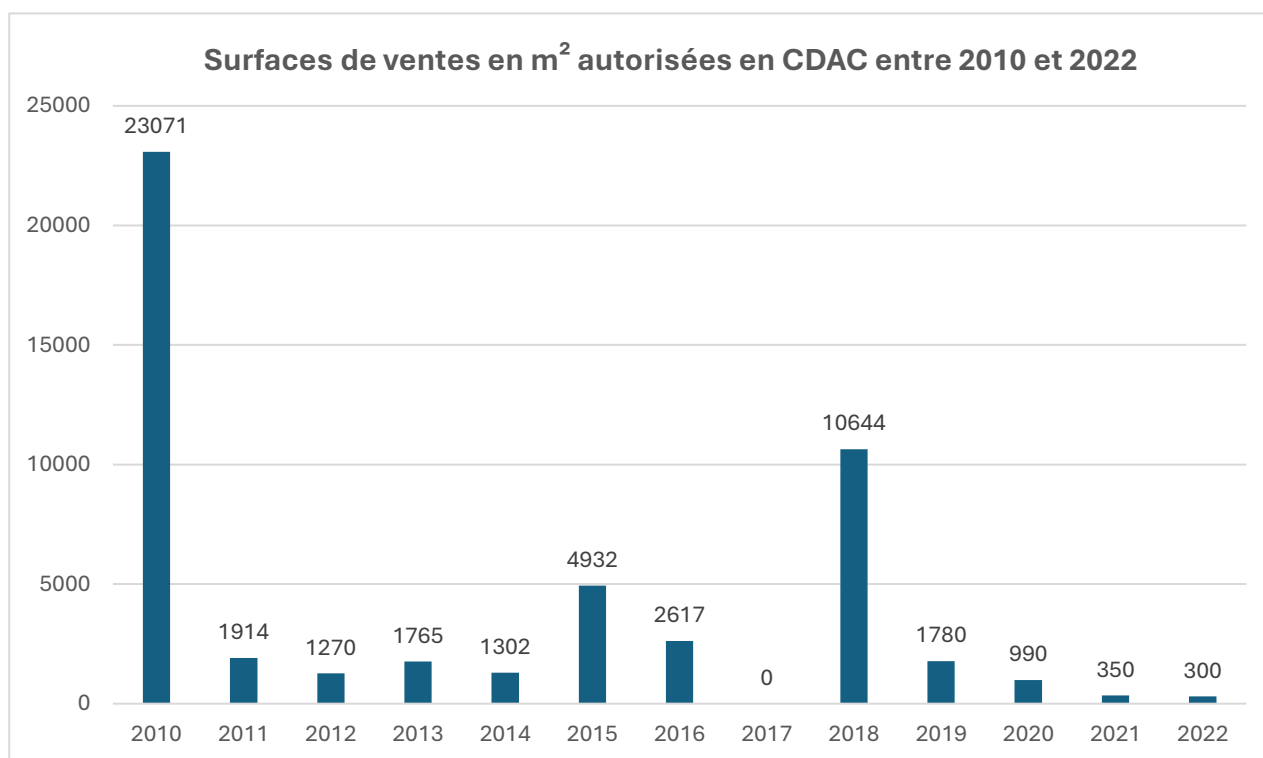
- Des signaux de fragilité se font sentir sur les galeries commerciales, notamment pour la galerie « E.LECLERC » de l'Aspé à St Raphaël et de Fréjus, où de nombreux locaux restent vacants.
- Une multiplication des constructions aux abords des routes départementales, manquant de vision d'ensemble. Ces expansions aboutissent à des zones commerciales mal connectées, créant des espaces décousus, qui manquent d'harmonie.
- Des zones commerciales qui se confondent parfois avec les fonciers économiques des ZAE comme c'est le cas pour les Garillans à Roquebrune-sur-Argens, créant des soucis évidents dans l'implantation des activités productives.

Une dynamique commerciale qui dépasse les capacités de consommation locale

Le territoire connaît une dynamique continue de développement commercial, marquée par de nombreuses autorisations en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) pour la création et l'extension de commerces de plus de 300 m². Cette tendance s'est traduite par une augmentation progressive des grandes et moyennes surfaces (GMS), principalement implantées en périphérie.

Lors de l'élaboration du précédent SCOT, les projections démographiques tablaient sur une croissance de +0,6 % par an, ce qui avait justifié un besoin estimé à environ 10 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires en GMS. Or, dans le cadre de la révision du SCOT à l'horizon 2045, cette croissance démographique a été revue à la baisse, avec une estimation désormais située autour de +0,3 % par an. Cette révision entraîne une réévaluation des besoins en surfaces commerciales, qui sont désormais réduits de moitié, soit environ 5 000 m² de GMS à l'échelle du territoire. Pourtant, depuis 2021, près de 4 000 m² de nouvelles surfaces ont déjà été autorisées, absorbant une grande partie du potentiel théorique de développement prévu jusqu'à 2045.

Les autorisations de la CDAC entre 2010 et 2022 sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération



Source : Relevés des CDAC de 2010 à 2022

Dans ce contexte, il devient essentiel de réinterroger les logiques d'aménagement commercial en s'appuyant sur une régulation plus fine des projets à venir, et sur une évaluation rigoureuse de leur pertinence territoriale, afin de garantir un équilibre durable entre offre et demande.

Vers une modernisation et requalification des zones commerciales périphériques

Ces dernières années, de nouvelles implantations ont vu le jour sans s'inscrire dans une logique de densification ou de création d'espaces cohérents (exemple des nouvelles implantations sur la D7). Si l'extension du tissu commercial semble parfois inévitable, il est désormais indispensable de

repenser et d'encadrer ce développement. Plutôt que de multiplier les constructions, il devient impératif de ralentir leur rythme et de se concentrer sur la modernisation et la requalification de ces zones commerciales périphériques vieillissantes.



Un aménagement au coup par coup, à l'opportunité foncière, autour de la RDN7

Sur Fréjus, le vieillissement de certaines zones commerciales, constitue un frein à l'attractivité commerciale. Le manque de dynamisme et la vacance commerciale dans ces galeries affaiblissent leur rôle structurant dans l'offre globale du territoire.



Zone commerciale d'Auchan (ancien Casino) à Fréjus

Des problématiques d'affectation des fonciers dans les zones périphériques attractives

La zone des Garillans à Roquebrune-sur-Argens, bénéficie d'un positionnement stratégique, à proximité immédiate de la DN7 et de l'A8, ce qui en fait un secteur attractif pour les entreprises. Initialement pensée comme une zone mixte accueillant des activités artisanales et productives, elle connaît aujourd'hui une mutation progressive, marquée par l'implantation croissante de commerces de détail, en particulier des surfaces de petite et moyenne taille (moins de 300 m²)

Ainsi, la zone des Garillans cristallise plusieurs enjeux à la croisée des logiques foncières, économiques et commerciales : comment préserver l'équilibre entre activités productives et fonctions commerciales ? Cette attractivité croissante s'accompagne d'un renchérissement notable du foncier et des loyers commerciaux. Les prix d'achat et de location deviennent parfois dissuasifs pour les artisans ou petites entreprises locales, qui peinent à se maintenir dans un environnement désormais convoité par des activités à plus forte rentabilité. (Activités commerciales).

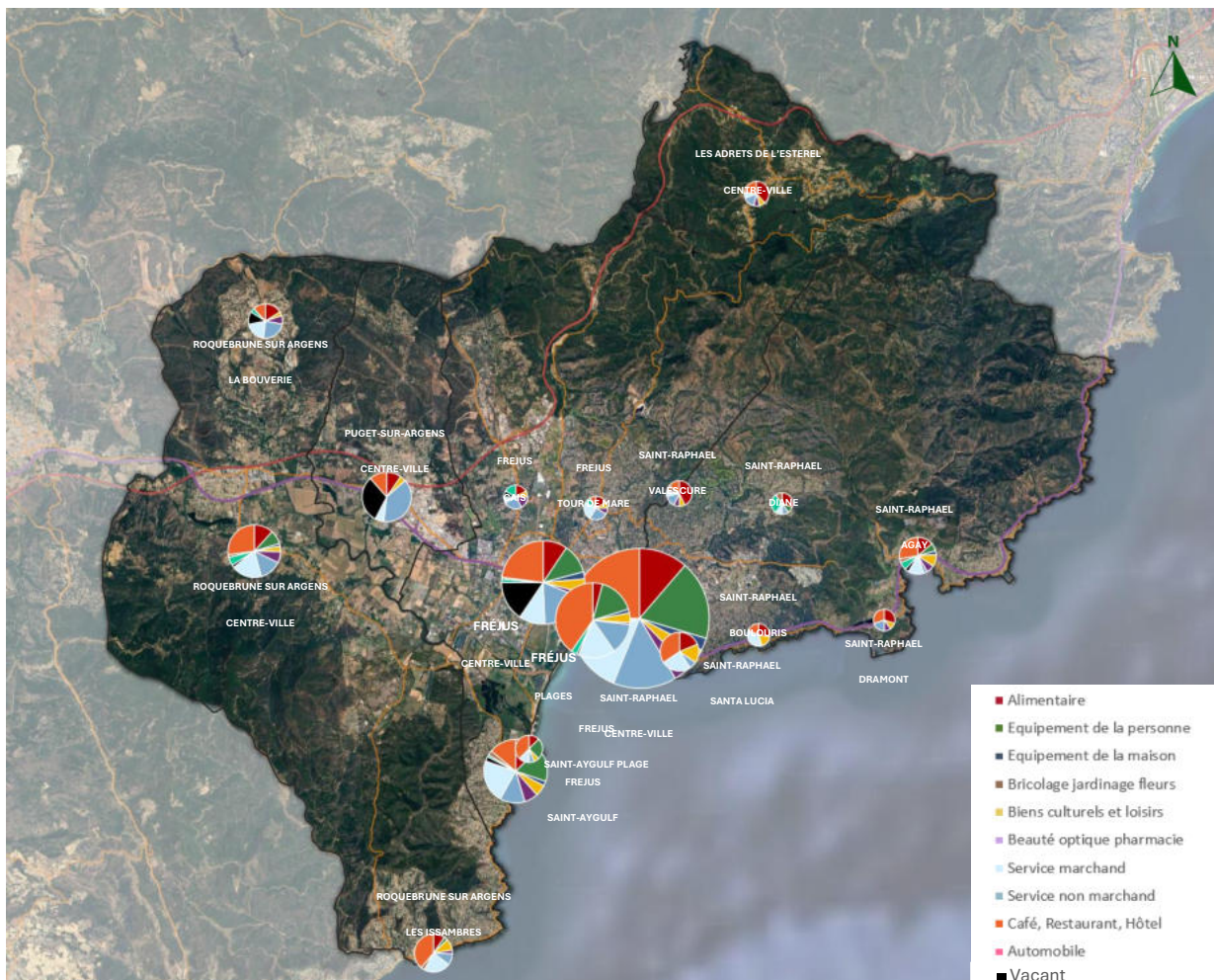
2. Une offre de proximité dense et diversifiée, qui présente des signes de fragilité

Un territoire doté d'un maillage commercial de proximité équilibré et structuré

Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'un maillage commercial dense et diversifié, qui permet de répondre efficacement aux besoins des habitants. À ce jour, l'ensemble des communes répond efficacement aux besoins quotidiens de leurs habitants, avec des services de proximité variés et un accès à des commerces de dépannage. Saint-Raphaël et Fréjus, bénéficient de véritables polarités commerciales au sein de certains quartiers, renforçant ainsi leur vitalité économique proche du tissu résidentiel. Ce réseau de centralités se décline en plusieurs niveaux, chacun répondant à des attentes et fréquences d'achats spécifiques. Ainsi, le territoire dispose :

- De polarités d'ultra-proximité, qui satisfont les besoins quotidiens essentiels et de dépannage immédiat, offrant une proximité appréciée, comme Agay, Le Dramont, Les Issambres, La Bouverie...
- À un niveau supérieur, les centralités locales proposent une offre plus variée et complète pour répondre aux besoins de consommation quotidienne, comme c'est le cas pour Saint-Aygulf.
- Enfin, des polarités commerciales plus importantes, telles que les centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël, vont au-delà des achats quotidiens, en offrant des possibilités d'achats occasionnels et de plaisir, avec une large gamme de produits allant de l'équipement de la personne et de la maison à des articles culturels et de loisirs.

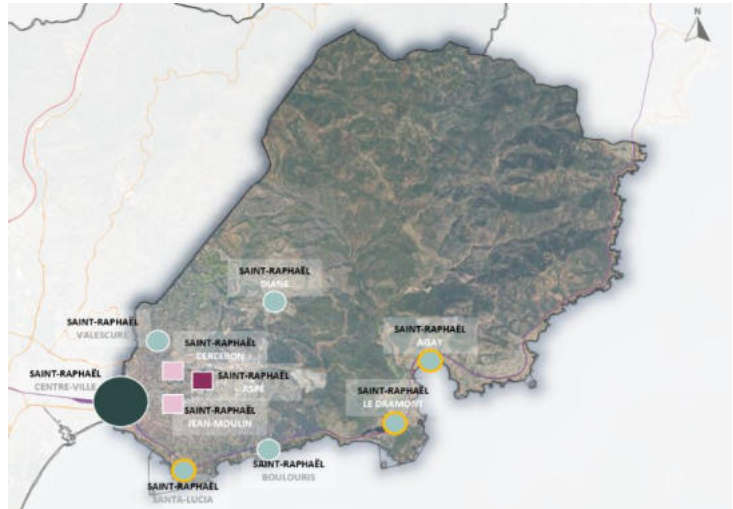
Cartographie de l'offre commerciale du territoire (expertise terrain AID 2025)



Des singularités notables par commune

Saint-Raphaël : une centralité majeure à repositionner sur le territoire

Ville urbaine de premier plan à l'échelle du département, Saint-Raphaël dispose d'équipements structurants qui en font un pôle d'attractivité indéniable. Toutefois, malgré son poids démographique et son rayonnement, la commune peine encore à s'imposer comme la centralité commerciale majeure au sein d'Esterel Côte d'Azur Agglomération. Son rôle reste partiel sur les fonctions commerciales, en particulier face à la concurrence d'autres polarités du territoire.



L'organisation commerciale de la ville repose sur une structure décentralisée, articulée autour de six zones de quartier dynamiques. Ces pôles, principalement composés de commerces de bouche et de services de proximité, jouent un rôle essentiel dans la satisfaction des besoins quotidiens des habitants. Ils offrent une alternative intéressante entre l'hypercentre et les zones commerciales périphériques, en constituant une offre intermédiaire bien ancrée dans les quartiers résidentiels.

Cependant, trois de ces centralités, à forte vocation touristique, sont confrontées à une certaine saisonnalité. Leur attractivité varie selon les périodes de l'année, ce qui pose des défis en termes de fréquentation, de stabilité commerciale et de pérennité des activités en dehors des pics estivaux.

Fréjus : une ville au commerce pluriel entre dynamisme local et forte saisonnalité



Le centre-ville de Fréjus, bien que dynamique, est aujourd'hui confronté à la fragilité de certains axes structurants, notamment la rue Général de Gaulle et la rue Grisolle, qui concentrent une partie de l'activité commerciale mais peinent à maintenir une attractivité constante. À l'échelle de la commune, l'organisation commerciale repose sur trois polarités de quartier assurant une offre de proximité pour les besoins du quotidien.

Parmi elles, Saint-Aygulf se démarque nettement en tant que polarité de proximité majeure. Son tissu commercial dense, enrichi par la présence d'une moyenne surface alimentaire – absente

dans les autres quartiers – lui permet de répondre efficacement aux attentes des habitants et de jouer un rôle central dans l'équilibre commercial local.

Fréjus Plage constitue quant à elle une polarité marquée par une forte saisonnalité. L'offre y est orientée vers les commerces liés au tourisme et aux loisirs (articles de plage, souvenirs, restauration), participant ainsi à l'attractivité estivale de la commune. Bien que cette polarité ne réponde pas directement aux besoins courants de la population locale, elle occupe une place complémentaire au sein du tissu commercial global, notamment en lien avec la centralité de Saint-Raphaël.

Roquebrune-sur-Argens : un centre historique à valoriser pour un commerce de proximité durable

Le centre-ville historique de Roquebrune-sur-Argens conserve aujourd'hui une fonction de centralité locale, répondant aux besoins du quotidien d'une partie de la population. Son attractivité reste réelle, mais elle est fragilisée par plusieurs dynamiques récentes. La commune compte notamment 31% de locaux vacants dans le centre-ville. Consciente de ces enjeux, la commune bénéficie du programme "Petites Villes de Demain" (PVD), qui a permis de structurer un plan d'action en faveur de la redynamisation commerciale du centre-ville. Cette démarche témoigne d'une volonté de réinvestir la centralité et de rééquilibrer l'offre à l'échelle de Roquebrune-sur-Argens.



À l'échelle communale, Roquebrune-sur-Argens s'organise également autour de deux polarités de quartier significatives : La Bouverie et Les Issambres. Ces deux pôles jouent un rôle essentiel en matière de commerce de proximité, en offrant une réponse adaptée aux besoins courants des habitants.

Si la volonté est de redonner un rôle structurant au centre-ville, alors une limitation des implantations commerciales en périphérie pourrait s'avérer nécessaire. Cela permettrait de concentrer les efforts de dynamisation sur les centralités existantes, en leur redonnant de la visibilité, de la fréquentation, et donc de la viabilité économique à long terme.

Puget-sur-Argens : un centre-ville en pleine réorganisation, pour mieux répondre aux attentes contemporaines



Puget-sur-Argens, autrefois un pôle dynamique, fait face aujourd'hui à une perte d'attractivité de son centre-ville. Ce dernier connaît un taux de vacance élevé, un indicateur de fragilité pour la vitalité commerciale locale. Les commerces traditionnels, qui constituaient jadis l'âme du centre, sont de plus en plus rares, remplacés par une offre commerciale souvent moins qualitative, dominée par des services marchands et non-marchands, et une forte présence de restauration rapide.

À l'extrémité de la rue du Général de Gaulle, en direction de la zone commerciale périphérique, de

nouveaux commerces de proximité (fleuriste, bureau de tabac, commerces de bouche) s'implantent. Ce phénomène traduit une délocalisation progressive des commerces, qui cherchent à profiter des flux générés par la zone périphérique. Ce mouvement de dispersion témoigne d'une évolution où les dynamiques commerciales du centre-ville semblent être éclipsées par les opportunités offertes par la périphérie, fragilisant ainsi la cohérence et l'attractivité du cœur de ville.

Les Adrets-de-l'Estérel : une centralité dynamique au service des besoins quotidiens

L'offre commerciale y est restreinte mais variée, répondant efficacement aux besoins immédiats de la population locale. Toutefois, le centre-ville se distingue principalement par des commerces dédiés aux « petits achats » du quotidien, contribuant à l'animation et à la convivialité du lieu. Un marché hebdomadaire enrichit cette offre, renforçant la fonction de proximité du centre-ville.

En l'absence d'une offre commerciale périphérique, Les Adrets-de-l'Estérel connaît une évacuation commerciale notable pour les achats hebdomadaires, avec des habitants se rendant dans des zones commerciales voisines.



Des centralités qui présentent des signaux de fragilités

Parmi les 18 polarités commerciales étudiées, 8 présentent des signes de dévitalisation, marqués par une hausse des commerces et services vacants, ainsi qu'une diminution des commerces de proximité, notamment ceux liés à l'alimentaire. Un taux de vacance supérieur à 15 % est souvent un indicateur de fragilité pour une centralité. Heureusement, cette situation concerne uniquement 3 pôles, mais elle touche deux centres-villes majeurs, à savoir Puget-sur-Argens et Fréjus (même si la commune procède actuellement à de nombreuses préemptions, ce qui peut venir temporairement augmenter le taux de vacance), ce qui représente un véritable enjeu pour l'attractivité globale des centres-villes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Par ailleurs, plusieurs zones affichent un taux de restauration supérieur à 15 %, ce qui témoigne d'une forte dimension touristique. Toutefois, cette spécialisation nécessite une attention particulière pour éviter une saisonnalité excessive des commerces et une concentration trop importante de l'offre autour du secteur touristique.

Plusieurs locaux inadaptés, vacants, signes de fragilité pour quelques centralités :



Fréjus



Puget-sur-Argens

Plusieurs commerces de restauration rapide, ou de services non-marchands qui viennent s'implanter dans le cœur de ville de Roquebrune-sur-Argens



Roquebrune-sur-Argens

Récapitulatif de l'offre commerciale sur les centralités d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Communes	Nom de la polarité	Total de cellules dans la centralité	Taux de commerce de détail*	Taux de services marchands et non-marchands	Taux de Cafés/ Restaurants/ Hôtels	Taux de locaux vacants	Taux de vitalité**	La ville est-elle engagée dans le programme PVD ou dispositif régional ?
Saint-Raphaël	Centre-ville	419	41%	27%	25%	2%	66%	-
	Agay	31	39%	16%	26%	3%	65%	
	Le Dramont	10	50%	20%	30%	0%	80%	
	Santa Lucia	32	34%	31%	34%	0%	69%	
	Valescure	14	57%	21%	14%	0%	71%	
	Diane	10	40%	20%	0%	0%	40%	
	Boulouris	11	45%	36%	18%	0%	64%	
Fréjus	Centre-ville	149	31%	28%	23%	15%	54%	-
	Fréjus-plage	123	26%	28%	39%	1%	65%	
	Cais	12	42%	33%	0%	8%	42%	
	Tour de Mare	12	33%	50%	8%	0%	40%	
	St-Aygulf	87	45%	34%	14%	2%	59%	
	St-Aygulf Plage	17	41%	18%	35%	0%	76%	
Roquebrune-sur-Argens	Centre-ville	59	32%	32%	27%	2%	59%	OUI
	Bouverie	25	28%	44%	12%	12%	40%	
	Les Issambres	32	25%	31%	38%	0%	63%	
Puget-sur-Argens	Centre-ville	52	13%	44%	12%	31%	25%	-
Les Adrets-de-l'Estérel	Centre-village	13	54%	23%	23%	0%	77%	-

*Part de commerces de détail = alimentaire, équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, hygiène et santé

** Taux de vitalité = commerce de détail + CHR / nombre total de cellules

Source : Expertise terrain AID 2025

Des fonctions de centralités qui viennent s'agréger hors des périmètres de centralité

On observe aujourd'hui une tendance marquée à l'implantation d'activités commerciales de moins de 300 m² le long des axes de flux, en dehors des centralités identifiées. Ces installations, souvent opportunistes, tirent parti de la visibilité et du passage offerts par des routes structurantes, mais échappent bien souvent à un cadre de planification cohérent. Si elles peuvent répondre à certains besoins locaux ou de passage, leur concentration progressive en périphérie peut fragiliser les commerces de centre-ville, en dispersant l'offre et en accentuant les déséquilibres territoriaux. Ce phénomène pose la question d'un meilleur encadrement de ces implantations, afin de préserver l'équilibre commercial et la vitalité des centralités. Notamment, l'analyse de terrain met en lumière une dynamique d'étalement commercial sur des axes comme la D100, la DN7 à Roquebrune-sur-Argens ou le boulevard de l'Aspé à Saint-Raphaël.



Du commerce et des services de proximité qui s'implantent sur les axes passants, exemple de Saint-Raphaël – SIP Cerceron



Des centralités qui se délocalisent en dehors des périmètres de centralité, exemple de Puget-sur-Argens



Des nouveaux commerces et services de proximité de moins de 300 m² qui s'implantent sur les RDC actifs de nouvelles constructions à proximité de la zone commerciale

Le développement non encadré de ces extensions nuit à la lisibilité de l'offre commerciale, à la cohérence urbaine et à l'efficacité globale de l'organisation commerciale. Cette situation souligne la nécessité d'une stratégie d'aménagement plus structurée, afin de renforcer la centralité de Saint-Raphaël et d'articuler plus clairement ses pôles de proximité.

L'armature commerciale actuelle

L'armature commerciale distingue les centralités, composées d'une offre de proximité (moins de 300m²) et l'offre de grandes et moyennes surfaces (plus de 300m²). Une classification en 3 niveaux de centralités a été retenue au stade du diagnostic pour distinguer les centralités, tenant compte du volume de commerces et de leurs réponses aux besoins des consommateurs du territoire. La centralité peut se caractériser notamment par la densité importante du bâti, la mixité des fonctions, la facilité d'accès à pied, Aussi, l'armature commerciale prend en compte les 8 zones commerciales périphériques, décomposées en 3 niveaux de « secteurs d'implantation périphériques » (SIP), majeurs, intermédiaires, locaux selon leurs formats d'achats et rayonnement. Son offre commerciale est essentiellement portée par des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

Les centralités :

- La centralité majeure Saint-Raphaël, une commune structurante proposant une offre commerciale diversifiée répondant à plusieurs fréquences d'achats et des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels. Elle compte plus de 400 commerces de détail et services. Celle-ci intègre également Fréjus-Plage, située dans la continuité du centre-ville de Saint-Raphaël.
- Les centralités principales, comme les centres-villes de Fréjus, de Puget-sur-Argens, de Roquebrune-sur-Argens et la centralité de Saint-Aygulf, qui sont des polarités composées d'une offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires et quotidiens avec entre 35 et 100 commerces de détail et services.
- Les centralités d'ultra proximité (La Bouverie, Les Issambres, Saint-Aygulf-Plage, Caïs, Tour de Mare, Valescure, Diane, Dramont, Boulouris, Santa-Lucia, Agay, centre-ville des Adrets-de-l'Estérel), propose une offre répondant à des besoins quotidiens, orientée vers les besoins de dépannage, immédiats et essentiels du

3. La logistique commerciale

Rappel des éléments de règle

La logistique est définie comme étant "l'art et la manière de mettre à disposition un produit donné au bon moment, au bon endroit, au moindre coût et avec la meilleure qualité" (source : ASLOG). Elle assure qu'un produit sera livré pour le bon destinataire, dans les meilleurs délais, en bonne quantité et avec le coût le plus compétitif.

L'activité logistique est considérée comme la fonction support de l'économie de production et de consommation.

L'activité logistique, fonction support de l'économie :



Ce que couvre l'activité logistique :



Par le biais des documents de planification, les pouvoirs publics ont matière à agir sur cette thématique et poser un cadre dans lequel la logistique, au même titre que les autres activités économiques, a la possibilité de se développer.

Le rôle du SCoT est de définir les règles et conditions d'implantation de cette activité au regard des spécificités de son territoire, de la stratégie de développement que les collectivités souhaitent porter dans les années à venir tout en limitant la consommation foncière :

- Localisation des nouvelles implantations pour optimiser l'activité et limiter ses nuisances (trafic poids lourds induits),
- Définir les formats et les conditions d'implantation des entrepôts sur le territoire.

Les règles définies dans le SCoT doivent pouvoir se décliner dans les documents d'urbanismes locaux (intercommunaux) et les plans de déplacements urbains.

La loi Climat et Résilience a modifié le contenu du volet commerce des SCoT en intégrant "les équipements logistiques commerciaux" dans le DAACL. La loi désigne par ce terme les entrepôts logistiques à destination de **la vente à distance**.

Article L141-6 du Code de l'Urbanisme :

Pour les **équipements logistiques commerciaux**, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la **capacité des voiries**, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

Ainsi, le DAACL doit tenir compte de cette forme de développement sur son territoire de la manière suivante :

- [Obligatoire] Localisation des "équipements logistiques commerciaux"

C'est-à-dire les entrepôts de + de 5 000 m² pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

La stratégie d'implantation des principaux acteurs de la vente à distance étant déterminée à l'échelle nationale et internationale, les collectivités doivent définir dans leurs documents de planification si ce type d'équipement est possible ou non et sous quelles conditions (localisation / format). Ces équipements ayant un impact fort en matière de consommation foncière, la possibilité d'accueillir ce type d'activité doit être justifiée au regard :

- Des principaux flux logistiques qui s'organisent au niveau national
- Des caractéristiques économiques propres au territoire (prédominance de la logistique exogène, fortes demandes en immobilier logistique, ...),
- Des disponibilités foncières et des vocations prioritaires (activités économiques, habitat, services publics, ...),
- Des niveaux d'accessibilité multimodale des sites d'implantation envisageables.
- [Possibilité] La logistique commerciale de proximité

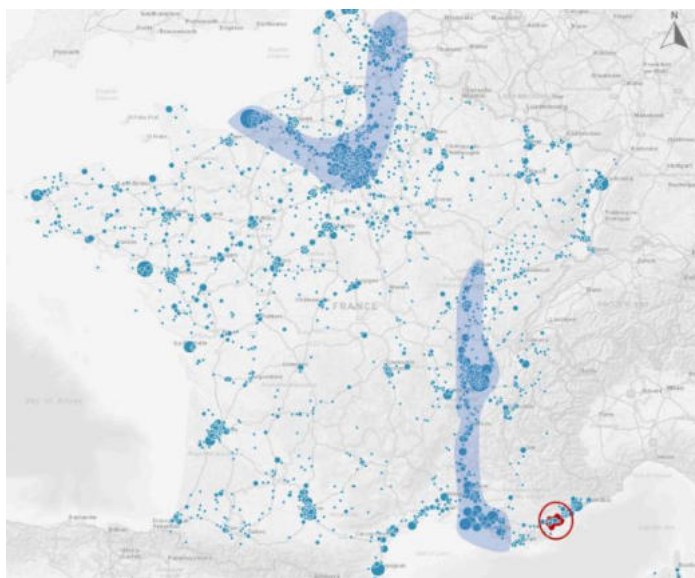
C'est-à-dire les entrepôts logistiques destinés à optimiser les flux de livraison dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises à destination des "e-acheteurs".

Il s'agit là de prévoir, dans les documents de planification, des espaces dédiés à l'optimisation des flux logistiques afin de limiter leur impact d'un point de vue environnemental (pollution, conflits d'usages sur les espaces publics). Par ailleurs, les tensions immobilières/foncières existantes en milieu urbain limitent fortement l'implantation des entrepôts de proximité par les acteurs privés de l'immobilier et de la logistique. Il revient aux pouvoirs publics de faciliter l'implantation de ce type d'équipement pour améliorer les conditions d'approvisionnement mais aussi de déterminer la localisation optimale de cette activité au regard des autres fonctions urbaines (en particulier commerciale).

Création d'espace logistique urbain :

- Optimisation des flux ;
- Utilisation de véhicules de livraison adaptée ;
- Développement de services à destination des e-commerçants locaux

L'activité logistique à l'échelle du territoire



Les deux dorsales logistiques majeures nationales se situent sur la Vallée du Rhône, de Dijon à Marseille, puis de Lille - Paris au Havre.

Un territoire à fort potentiel logistique, au croisement des grands axes de transport

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, au cœur des flux de circulation régionaux et transnationaux. Traversé par l'autoroute A8, axe majeur reliant Aix-en-Provence à l'Italie, et longé par la DN7, route historique et toujours très fréquentée, le territoire se situe à la croisée de plusieurs corridors

logistiques d'envergure.

Cette accessibilité exceptionnelle renforce son attractivité pour les acteurs économiques, notamment dans le domaine de la logistique commerciale. Dans un contexte de croissance des flux e-commerce, de rationalisation des circuits de distribution et de recherche de proximité avec les bassins de consommation, il est probable que de nouveaux projets logistiques s'intéressent à ce secteur dans les années à venir.

À moyen terme, le territoire apparaît ainsi comme un espace à fort potentiel pour l'accueil de points logistiques intermédiaires, notamment pour le dernier kilomètre ou la logistique urbaine. La réflexion

autour de l'aménagement commercial devra donc intégrer ces enjeux, afin de concilier développement économique, cohérence territoriale et maîtrise de l'urbanisation.

Pourtant, la vocation logistique actuelle n'est pas dominante sur le territoire qui est concerné par une activité logistique dite "endogène", qui répond principalement aux :

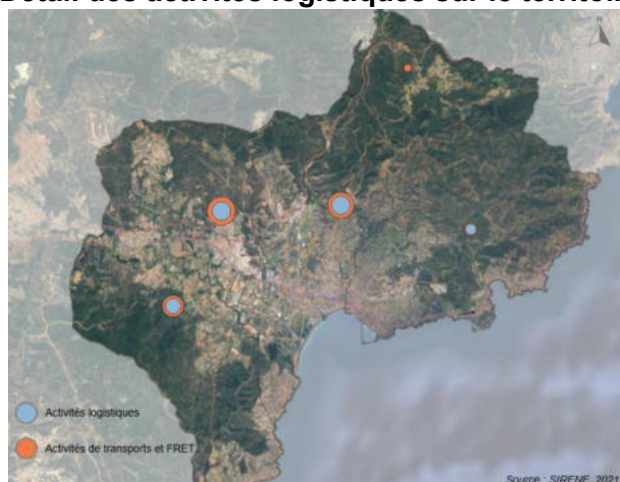
- 1/ Besoins des entreprises locales (logistique de production)
 - Importation des matières premières,
 - Exportation des produits finis sur le marché local, national et international.
- 2/ Besoins de la population locale (logistique de distribution)
 - La consommation locale et régionale de la population
 - L'activité logistique est dépendante de la dynamique démographique et du tissu économique local.

Les activités logistiques à l'échelle du territoire au regard du territoire nationale, départemental

Nombre d'entreprises	France	Région Provence Alpes Côte d'Azur (% France)	Var (% Région)	Esterel Côte d'Azur Agglomération (% Var)
Activités logistiques	2011	325 (16%)	44 (13%)	9 (20%)
Activités de transport de fret	11 818	1 948 (16%)	282 (14%)	38 (11%)

Le nombre d'activités sur le territoire de l'agglomération reste faible au regard du niveau national, bien qu'il joue un rôle majeur à l'échelle du département et principalement pour les entreprises locales.

Détail des activités logistiques sur le territoire :



	1 / POUR LES ACTIVITÉS LOGISTIQUES :	2/ POUR LES ACTIVITÉS DE TRANSPORT DE FRET :	TOTAL GÉNÉRAL
Communes			
Saint-Raphaël	1	3	4
Fréjus	3	12	15
Roquebrune-sur-Argens	2	8	10
Puget-sur-Argens	3	14	17
Les Adrets-de-l'Esterel	0	1	1

Source : Sitadel 2022

Le positionnement géographique de Fréjus et Puget-sur-Argens, combiné à leur réseau routier développé, fait de ces communes des pôles logistiques attractifs. L'implantation de zones commerciales le long de la DN7, de la zone du Capitou, et la présence de zones d'activités économiques renforcent leur rôle central dans la logistique commerciale à l'échelle de l'agglomération, pour desservir les fonctions de logistiques endogènes.

La dynamique de construction des entrepôts ces 10 dernières années

Entre 2011 et 2022, 3 350 000m² de surfaces d'entrepôts ont été construites sur la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, majoritairement autour des grandes agglomérations, dont Marseille et Aix-en-Provence, les deux principaux points d'attache. Dans le Var, ce sont 485 000m² qui ont été bâtis pour cette fonction et sur le territoire d'Estérel Côte d'Aur Agglomération on comptabilise 78 600m², soit près de 16% des surfaces départementales.

Les entrepôts logistiques sur le territoire



Les surfaces d'entrepôts logistique construites par communes de l'agglomération

Communes	Surfaces des entrepôts logistiques
Fréjus	49 326 m ²
Puget-sur-Argens	23 586 m ²
Roquebrune-sur-Argens	3 914 m ²
Saint-Raphaël	1 603 m ²
Les Adrets-de-l'Estérel	58 m ²

En cohérence avec la présence de zones d'activités industrielles et commerciales stratégiques sur le territoire, les entrepôts ont été implantés à des emplacements clés. Cette organisation explique pourquoi Fréjus et Roquebrune-sur-Argens se distinguent comme les deux pôles majeurs de stockage et de logistique à l'échelle de l'agglomération.

La logistique de proximité (gestion des derniers kilomètres)



La logistique locale, ou logistique de proximité, joue un rôle central dans notre quotidien en facilitant la circulation rapide et efficace des biens au sein des territoires. Elle repose sur un réseau d'acteurs variés tels que La Poste, DPD, les relais colis ou encore les lockers Amazon ou Mondial Relais, qui assurent la distribution et la récupération des colis à des points stratégiques. Cette logistique de proximité répond à une demande croissante d'efficacité, d'accessibilité et de durabilité dans un monde de plus en plus marqué par l'e-commerce et les nouveaux modes de consommation. En mettant à disposition des infrastructures telles que des points relais ou des consignes automatiques (lockers), ces acteurs permettent de réduire les distances parcourues pour récupérer un colis, tout en optimisant les tournées de livraison, contribuant ainsi à une logistique plus écoresponsable.

Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, quatre villes se distinguent particulièrement par leur rôle clé dans cette chaîne de redistribution : Saint-Raphaël, Fréjus, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens. Une concentration des activités est davantage accentuée sur Fréjus et Saint-Raphaël. Ces deux pôles assurent la gestion et le transit des flux logistiques, jouant un rôle d'intermédiaire essentiel entre les expéditeurs et les destinataires. Ces points relais, qu'il s'agisse de bureaux de poste, de commerces partenaires ou encore de consignes automatiques, contribuent à créer un maillage territorial indispensable pour assurer les livraisons du dernier kilomètre. En particulier, La Poste se distingue par sa présence significative sur le territoire sur les cinq communes de l'agglomération. Grâce à ce réseau étendu, le réseau garantit une redistribution même dans les zones les plus rurales. Cela fait d'elle un acteur majeur de la logistique locale. À l'inverse, d'autres opérateurs tels que les relais colis ou les lockers Amazon disposent d'un réseau bien moins dense.

4. Les enjeux structurants

Enjeux liés au commerce

- Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var par un renforcement qualitatif
- Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité
- Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques
- Faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale

Enjeux liés à la logistique commerciale

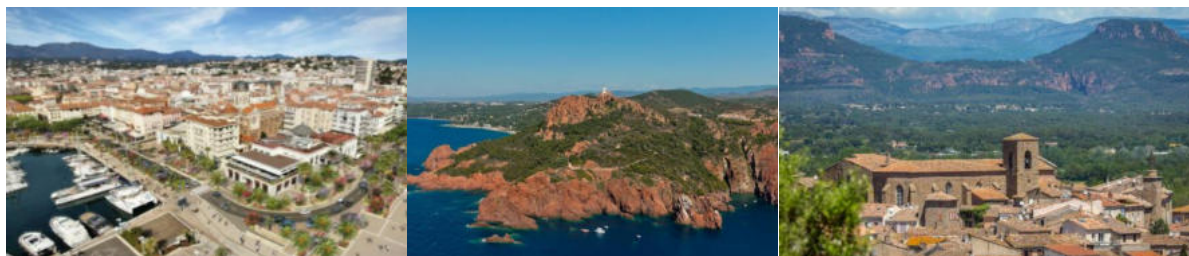
- Maîtriser le développement de la logistique liée aux activités commerciale sur le territoire
- Accompagner l'émergence de sites de distribution de proximité ou du dernier kilomètre pour desservir les centres-villes

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

ANNEXE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Version pour arrêt
29 décembre 2025



SOMMAIRE

I.	Milieu physique	11
1.	Occupation du sol	11
2.	La vulnérabilité face au changement climatique	11
2.1.	Le futur climat du territoire	12
2.2.	Impacts sur le territoire	13
3.	Synthèse et perspectives d'évolution	23
II.	Paysages et patrimoine	24
1.	Leviers du SCoT sur les paysages et les patrimoines	24
2.	Rappels réglementaires	24
2.1.	Au niveau national	24
2.2.	Au niveau régional, départemental et local	24
3.	Les ensembles départementaux et leurs enjeux associés	25
3.1.	Les îles et la presqu'île de Giens	26
3.2.	Les plaines littorales (bleu intense proche des côtes)	26
3.3.	Les deux grands ensembles littoraux (bleu clair des côtes)	26
3.4.	La dépression permienne (vert)	26
3.5.	La plaine des Maures (orange)	27
3.6.	Les grands massifs (jaune)	27
3.7.	Le fleuve Argens (bleu enveloppant le fleuve)	27
3.8.	L'axe autoroutier (flèche bicéphale)	27
3.9.	Les pressions extérieures (rouge)	27
4.	Les grands ensembles paysagers et leurs enjeux associés	27
4.1.	Les collines boisées des Adrets et de l'Avellan	27
4.2.	Le Maure Vieil et les Monts de Théoule	28
4.3.	Les Suvrières et les versants Nord	28
4.4.	Le Mont Vinaigre et les Contreforts	29
4.5.	L'Estérel intérieur	30
4.6.	Les Remparts du Perthus et Roussiveau	30
4.7.	Le Piémont Oriental	31
4.8.	Corniche orientale des Maures	31
4.9.	Le massif des Maures	32
4.10.	La dépression Permienne	33
4.11.	Basse vallée de l'Argens	34

4.12.	Les massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet	35
5.	Le patrimoine paysager et bâti remarquable et identitaire	36
5.1.	Les sites classés et inscrits du territoire	36
5.2.	Le patrimoine bâti et architectural.....	38
5.3.	Les parcs et jardins	44
5.4.	Les paysages remarquables du territoire.....	44
5.5.	Évolution des usages et des modes de gestion : du massif habité au massif « consommé »	48
5.6.	Voies de desserte et impacts sur le paysage.....	49
5.7.	Une urbanisation sur versant localisée	51
5.8.	Le développement urbain de la plaine de l'Argens avec des dynamiques de conurbation en cours	52
5.9.	Un mitage de l'espace connu sur certains secteurs.....	53
5.10.	Une fermeture des paysages sur certains secteurs	53
5.11.	Des coupures d'urbanisation à préserver	54
6.	La qualité des entrées de ville	54
7.	Le phénomène de cabanisation sur le territoire	56
8.	Synthèse et perspectives d'évolution	58
III.	Milieus naturels et de la biodiversité.....	60
1.	Leviers du SCoT sur les milieux naturels et la biodiversité	60
2.	Rappels réglementaires	60
2.1.	Engagements communautaires	60
2.2.	Au niveau national.....	60
2.3.	Au niveau régional, départemental et local.....	62
3.	Outils de connaissance et de protection des milieux naturels.....	63
3.1.	Les périmètres d'inventaires écologiques.....	63
3.2.	Les périmètres de protection contractuelle	67
3.3.	Les périmètres de protection réglementaire.....	68
3.4.	Protection par maîtrise foncière.....	70
3.5.	Conventions	73
3.6.	Autre périmètre	73
3.1.	Diagnostic Trame Verte et Bleue.....	76
3.2.	Définition de la Trame Verte et Bleue (TVB).....	76
3.3.	Contexte réglementaire	76
3.4.	Point sur la dénomination des éléments constituant la future Trame Verte et Bleue du SCoT	77

3.5.	Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques selon les Orientations Nationales	78
3.6.	La trame verte et bleue sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	78
IV.	Ressources en eau	89
1.	Leviers du SCoT sur la ressource en eau.....	89
2.	Rappels réglementaires	89
2.1.	Au niveau communautaire et national.....	89
3.	Les outils de planification et de gestion des eaux.....	90
3.1.	Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027	90
3.2.	Les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).....	92
3.3.	Les Plans de gestion des ressources en eau (PGRE)	93
3.4.	Les périmètres de protection des points de captage d'eau potable	94
4.	Qualité des eaux de surface et souterraines sur le territoire	96
4.1.	Présentation du réseau hydrographique.....	96
4.2.	Les eaux superficielles	96
4.3.	Les eaux souterraines	103
4.4.	Les secteurs à enjeux qualitatifs et quantitatifs.....	105
5.	Les usages : eau potable et assainissement	106
5.1.	Les prélèvements pour répondre aux besoins en eau	106
5.2.	L'eau potable : gestion, ressources et évolution	109
5.3.	La gestion des eaux usées, réseau et station d'épuration	113
6.	La gestion de l'eau pluviale	117
7.	Synthèse et perspectives d'évolution	118
V.	Maîtrise de l'énergie	120
1.	Leviers du SCoT sur la thématique	120
2.	Rappels réglementaires	120
2.1.	Au niveau international et communautaire.....	120
2.2.	Au niveau national.....	121
2.3.	Au niveau régional, départemental et local.....	125
3.	Les consommations énergétiques.....	126
3.1.	Les consommations d'énergie par poste de consommation	126
3.2.	Les consommations d'énergie par type d'énergie.....	127
3.3.	Évolution des consommations énergétiques par secteur de consommation	128
4.	La production d'énergies renouvelables	128
4.1.	Répartition des énergies renouvelables par filières	128

4.2. Évolution de la répartition des productions d'énergie entre renouvelables et non-renouvelables	129
5. Synthèse et perspectives d'évolution	130
VI. La qualité de l'air	133
1. Rappels réglementaires	133
1.1. Les directives européennes.....	133
1.2. Le Code de l'Environnement Français.....	133
1.3. Le Plan Régional de la Qualité de l'Air	133
1.4. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)	133
2. Émissions de gaz à effet de serre	135
2.1. Répartition des émissions de gaz à effet par secteur d'émission	135
2.2. Évolution des émissions de gaz à effet de serre.....	136
3. La séquestration carbone du territoire	136
4. Émissions des polluants atmosphériques.....	137
4.1. Bilan quantitatif des émissions de polluants en 2022.....	137
5. Le Plan de Déplacements Urbains	140
6. Synthèse et perspectives d'évolution	141
VII. Les nuisances sonores.....	144
1. Levier du SCoT sur les nuisances sonores	144
2. Rappels réglementaires	144
2.1. Au niveau communautaire et national.....	144
2.2. Au niveau régional.....	144
3. Quelques définitions.....	145
3.1. Les PPBE et Cartes de Bruit Stratégiques	145
3.2. Indice Lden.....	146
3.3. Indice Ln	146
3.4. Ondes électromagnétiques.....	146
4. Les sources de bruit.....	147
4.1. Les transports routiers.....	147
4.2. Le classement sonore des routes.....	147
5. Les cartes de bruit stratégiques et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE)	149
5.1. Les cartes de bruit stratégiques (CBS)	149
5.2. Les PPBE.....	149
6. Synthèse et perspectives d'évolution	151
VIII. Ressources minérales.....	153

1.	Leviers du SCoT	153
2.	Rappels réglementaires	153
2.1.	Au niveau national.....	153
2.2.	Au niveau régional, départemental et local.....	153
3.	Ressources minérales sur le territoire	154
3.1.	Les besoins en matériaux de construction.....	154
3.2.	La production sur le territoire	154
3.3.	Les gisements d'intérêts régionaux et nationaux	155
4.	Synthèse et perspectives d'évolution	156
IX.	Sites et sols pollués	158
1.	Leviers du SCoT pour la thématique	158
2.	Rappels réglementaires	158
2.1.	Au niveau communautaire.....	158
2.2.	Au niveau régional, départemental et local.....	158
3.	Inventaire des sites au titre de la pollution des sols.....	159
3.1.	Sites BASOL	159
3.2.	Sites CASIAS	162
3.3.	Sites ICPE.....	163
3.4.	Installations IREP.....	164
4.	Synthèse et perspectives d'évolution	165
X.	La gestion des déchets	166
1.	Leviers du SCoT	166
2.	Rappel réglementaire	166
2.1.	Au niveau national.....	166
2.2.	Au niveau régional, départemental et local.....	167
3.	Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés.....	168
4.	Traitement des déchets.....	169
5.	Synthèse et perspectives d'évolution	171
XI.	Risques naturels et technologiques.....	172
1.	Leviers du SCoT sur la thématique	172
2.	Rappels réglementaires	172
2.1.	Au niveau communautaire et national.....	172
2.2.	Au niveau supra-territorial	173
2.3.	Au niveau local.....	174
3.	Les risques naturels majeurs.....	174
3.1.	Reconnaitssances des catastrophes naturelles sur le territoire	175

3.2.	Le risque inondation	175
3.3.	Les risques mouvement de terrain	182
3.4.	Le risque incendie	186
3.5.	L'érosion du littoral	188
4.	Les risques technologiques	189
4.1.	Le risque industriel	189
4.2.	Le risque transport de matières dangereuses par voie routière ou par canalisation	190
4.3.	Le risque rupture de barrage	191
4.4.	Le risque sanitaire lié au potentiel radon	193
4.5.	Les outils de gestion du risque technologique	193
5.	Synthèse et perspectives d'évolution	193



Le présent état initial de l'environnement a été élaboré dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, **prescrite par la délibération n°85 du Conseil communautaire en date du 16 juin 2023.**

Cette délibération a tiré le bilan d'application du SCoT approuvé le 11 décembre 2017 et a fixé les objectifs de la révision, notamment la prise en compte du changement climatique, la sobriété foncière et énergétique, ainsi que l'adaptation du scénario de croissance démographique aux capacités et ressources du territoire.

I. Milieu physique

Située à l'extrémité orientale du département du Var, entre mer Méditerranée et contreforts alpins, **Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA)** regroupe cinq communes : Fréjus, Saint-Raphaël, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens et Les Adrets-de-l'Estérel. Ce territoire forme un bassin de vie cohérent à l'échelle du moyen pays varois, structuré autour du pôle urbain de Fréjus–Saint-Raphaël.

1. Occupation du sol

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est majoritairement composé de milieux naturels et forestiers, qui couvrent 64 % de sa superficie. Les espaces artificialisés en représentent 23 %, les surfaces agricoles 8 %, les surfaces en eau 4 % et les zones humides 1 %.

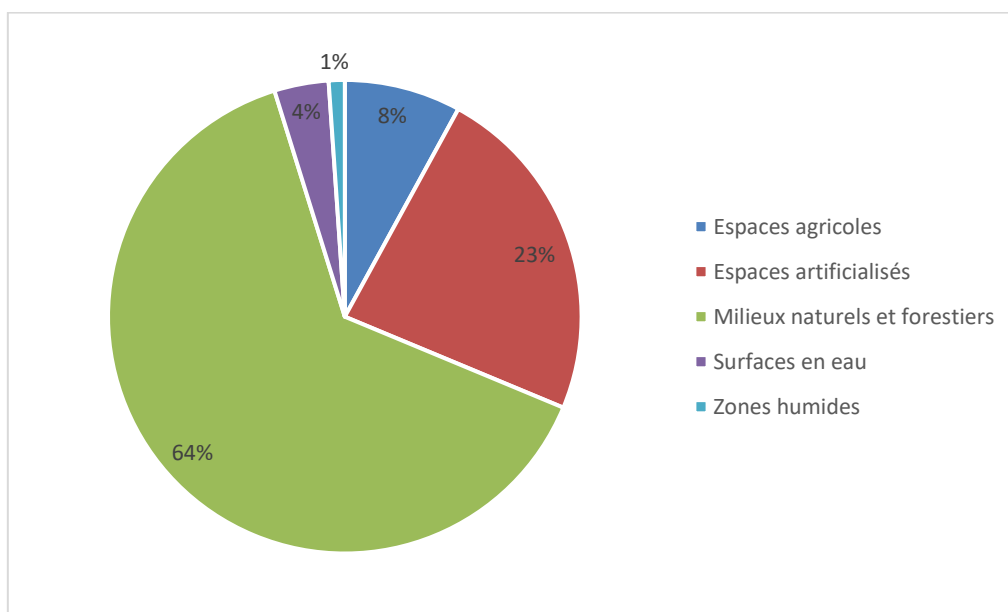


Figure 1 : Répartition de l'occupation du sol sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : MOS 2022)

2. La vulnérabilité face au changement climatique

Sources : Météo France (Outil API Clima'Diag Commune)

Le changement climatique est déjà engagé et ses effets se manifestent sur les territoires. Principalement lié aux émissions de gaz à effet de serre d'origine humaine, il appelle à la fois à une réduction de ces émissions (atténuation) et à une préparation aux impacts déjà inévitables (adaptation).

Le bassin méditerranéen est reconnu comme un hot spot du changement climatique, avec un réchauffement plus rapide que la moyenne mondiale et une exposition accrue à ses effets.

L'analyse de la vulnérabilité d'un territoire aux effets du changement climatique est la première étape à la définition et la construction d'une stratégie territoriale d'adaptation au changement climatique. Elle a fait l'objet d'un volet spécifique du Plan Climat Territorial d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Les volets suivants reprennent les principales conclusions de ce diagnostic de vulnérabilité.

La Trajectoire de Réchauffement de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique (TRACC) a permis d'établir le cadre des analyses Clima'Diag réalisées par MétéoFrance. Elle se base sur une projection d'augmentation de température par rapport aux températures préindustrielles de près de 4°C de moyenne à l'échelle de la France à l'horizon 2100.

Chaque indicateur est présenté sous forme d'une infographie résumant de façon synthétique son évolution : quatre valeurs de l'indicateur sont presque systématiquement présentées :

- La valeur pour la période de référence (1976-2005)
- Pour L'horizon temporel retenu :
 - La valeur médiane attendue
 - Les deux bornes inférieure et supérieure de l'intervalle de confiance à 90% pour la plupart des indicateurs

2.1. Le futur climat du territoire

Le changement climatique impose de fortes pressions sur le vivant. Si certaines espèces peuvent s'adapter, le délai pour le faire n'a jamais été aussi court. Ce nouveau contexte se traduit par :

- Une augmentation des périodes de sécheresses ;
- Une augmentation des vagues de chaleur ;
- Une perturbation du cycle des saisons, avec des effets parfois imprévisibles sur la flore et la faune ;
- L'inadéquation des nouvelles conditions climatiques pour certaines espèces, entraînant leur déclin ou leur disparition ;
- L'apparition de maladies, de ravageurs issus de zones plus chaudes ;

ÉVOLUTION DES TEMPERATURES MOYENNES PAR SAISON

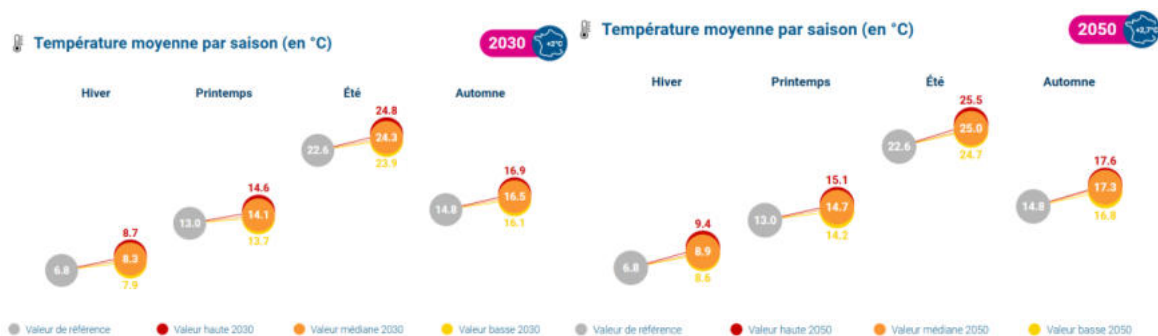


Figure 2: Température moyenne par saison pour d'Estérel Côte d'Azur Agglomération aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Pour l'horizon 2030, on constate une augmentation de la température moyenne de 2°C à 3°C chaque saison, avec des hausses plus marquées en été.

Pour l'horizon 2050, on observe un réchauffement plus intense, avec une moyenne estivale atteignant 25,5°C dans le scénario le plus pessimiste (contre 24,8°C en 2030).

ÉVOLUTION DU NOMBRE ANNUEL DE JOURS DE GEL



Figure 3: Nombre annuel de jours de gel pour d'Estérel Côte d'Azur Agglomération aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Est considéré comme jour de gel un jour où la température descend en dessous de 0 °C.

Sur le territoire, les jours de gel vont devenir deux fois moins nombreux d'ici à l'horizon 2030 tandis que pour l'horizon 2050 ils pourront être jusqu'à trois fois moins nombreux pour les scénarii les plus pessimistes.

2.2. Impacts sur le territoire

2.2.1. Impact sur la ressource en eau

L'évolution des pressions sur la ressource en eau à l'échelle du territoire sera de 2 ordres :

- Une augmentation des besoins en eau (pressions démographiques, activités économiques, alimentation en eau potable des populations) ;
- Une baisse de la disponibilité de la ressource en eau dans les prochaines années reste possible avec une vulnérabilité plus importante en période de sécheresse l'été. Cette baisse pourrait être source de conflits d'usages, même si le territoire a réussi à maintenir un approvisionnement en eau satisfaisant résultat de politiques volontaristes avec une stabilisation du volume consommé malgré l'augmentation de la population.

La satisfaction des besoins en eau potable, actuelle et à venir, reste un des grands enjeux pour le territoire. L'objectif est de toujours fournir une eau de qualité et en quantité suffisante, tout en préservant les milieux et les activités, sans surexploitation ni dégradation de la qualité de la ressource.

• Évolution du cumul de précipitations par saison



Figure 4: Cumul des précipitations par saison (en mm) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Les régimes de précipitations ne présentent pas de tendances nettes concernant l'évolution du cumul annuel des précipitations à l'horizon 2030 et 2050 lorsqu'on considère les valeurs haute et basse. En revanche, les valeurs médianes indiquent une légère augmentation du cumul en hiver et en automne à l'horizon 2030, ainsi qu'une hausse en hiver à l'horizon 2050.

- **Évolution du nombre de jours avec précipitations par saison**

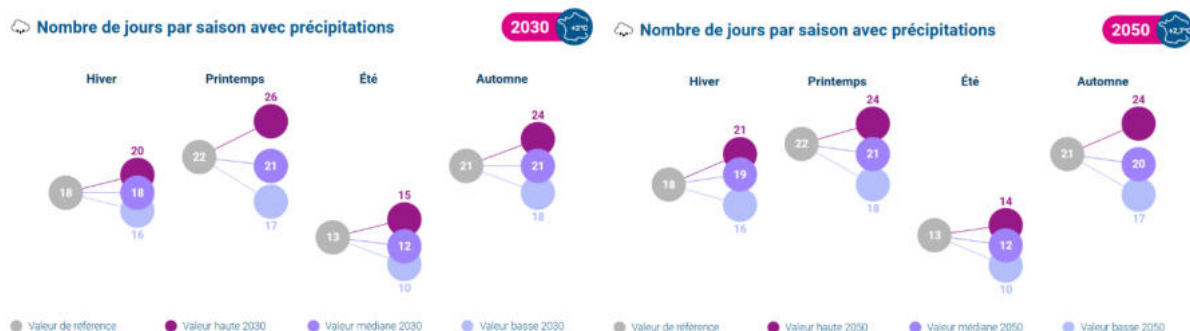


Figure 5: Nombre de jours par saison avec précipitations aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

À l'instar du cumul des précipitations, le nombre de jours par saison avec précipitations ne montre pas de tendances nettes sur l'évolution du cumul annuel des précipitations à l'horizon 2030 et 2050 lorsque l'on considère les valeurs haute et basse. En revanche, si l'on prend les valeurs médianes, on note une légère baisse du nombre de jours par saison avec précipitations au printemps et été aux horizons 2030 et 2050.

En prenant les valeurs haute et basse, la variation du régime des précipitations peut se traduire aussi bien par une intensification des épisodes pluvieux que par une raréfaction des pluies.

2.2.2. Les impacts sur le risque inondation

Leur situation littorale, ainsi que la densité du réseau hydrologique (l'Argens et ses nombreux affluents, le Reyran, le Pédégal...) confèrent aux communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération une vulnérabilité et une exposition particulièrement importante aux inondations et aux coups de mer. Ces dernières années, la fréquence des événements classés en catastrophes naturelles s'est accentuée.

Parallèlement à la forte exposition des communes et à leur sensibilité climatique aux précipitations extrêmes du territoire, l'urbanisation croissante du territoire renforce leurs vulnérabilités, comme en témoignent les conséquences humaines et financières des derniers événements à l'échelle du territoire.

L'enjeu est d'intégrer le risque inondation et de ruissellement urbain dans la conception des projets notamment les projets de planification en définissant des règles strictes d'urbanisation.

• Nombre de jours avec fortes précipitations



Figure 6: Nombre de jours par saison avec fortes précipitations aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Le nombre de jours par saison avec fortes précipitations ne montre pas de tendances nettes sur l'évolution du cumul annuel des précipitations à l'horizon 2030 et 2050 lorsque l'on considère les valeurs hautes et basses. En revanche, si l'on prend les valeurs médianes, on ne note aucune variation du nombre de jours par saison avec fortes précipitations.

• Cumul de précipitations remarquables



Figure 7: Cumul de précipitations quotidiennes remarquables (en mm) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Le cumul des précipitations montre un accroissement dans les précipitations dites « remarquables » qui peuvent survenir lors d'un jour d'intempérie.

On peut donc en déduire que si les jours d'intempérie intenses ne seront pas plus nombreux, ils seront en revanche plus dangereux.

2.2.3. Les impacts sur la façade littorale

Chaque année, et de plus en plus fréquemment, les communes littorales sont confrontées à des tempêtes (coups de mer) impactant les activités situées sur le littoral et renforçant le phénomène érosif.

Face à des coups de mer de plus en plus réguliers, les collectivités doivent supporter des coûts économiques croissants, liés à la reconstruction et à une augmentation du coût des franchises d'assurance (multiplié par 3 ou 4).

Outre les dégâts matériels occasionnés, ce sont les conséquences économiques liées à ces aléas (impacts sur la fréquentation touristique, remboursement des catastrophes naturelles) qui sont préoccupantes.

Estérel Côte d'Azur Agglomération assume désormais la responsabilité du suivi du littoral, en pilotant non seulement sa défense via la mise en place d'infrastructures adaptées, mais également sa préservation par des actions ciblées de réensablement, dans le cadre de politique de protection et de gestion intégrées..

Parallèlement à ces enjeux de maintien du trait de côte, l'élévation du niveau de la mer impacte également les écosystèmes fragiles que sont les étangs de Villepey situés à Fréjus. En effet, l'interface eau douce/eau de mer favorise dans ces espaces naturels, une biodiversité spécifique. L'évolution de cet équilibre fragile risque d'être accentuée par les modifications du littoral.

• Évolution du niveau moyen de la mer



Figure 8: Evolution du niveau moyen de la mer (en mm) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

À l'horizon 2030, le modèle prévoit une augmentation du niveau moyen de la mer de 12 cm, pour la valeur médiane. En 2050, ce chiffre monte à 22 cm.

2.2.4. Les impacts sur la biodiversité

Le changement climatique induira des modifications dans les aires de distribution des espèces et des essences à l'échelle du territoire (conditionnées par les variantes de températures). Les différentes études scientifiques menées en la matière indiquent des modifications en matière de phénologie des espèces.

La phénologie est un marqueur du climat : avance du débourrement et de la floraison des plantes, arrivée plus précoce d'oiseaux migrateurs, avance des dates de reproduction d'amphibiens. La rapidité du changement climatique attendu pose la question de la capacité d'adaptation des espèces.

En ce qui concerne les espèces marines, les variations de températures de l'eau induisent des évolutions dans les peuplements des communautés piscicoles. Par exemple, on a pu observer une méridionalisation de certaines espèces telles que le barracuda en Méditerranée. Certaines espèces disparaissent à partir d'une augmentation de 2°C.

2.2.5. Les impacts sur les espaces forestiers

Les écosystèmes forestiers évoluent lentement et avec une forte inertie. Les choix de gestion d'aujourd'hui n'ont pas forcément d'effets visibles à court terme, mais continueront d'avoir un impact dans 30, voire 50 ans.

Les espaces forestiers sont, à ce jour, soumis à de nombreuses pressions :

- La pression foncière notamment dans les zones périurbaines ;
- La pression du risque incendie liée à des essences vulnérables ;

- Évolution des espèces ;
- La faible exploitation des forêts et la déprise agricole accentuant la fermeture des milieux.

- **Nombre de jours avec un risque significatif de feu de végétation**



Figure 9: Nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Si l'on prend la valeur médiane, le nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation évolue de 30% dès 2030 et de 52% à l'échéance de 2050.

2.2.6. Les impacts sur la production énergétique

Étroitement liées aux conditions climatiques, les capacités de production pour répondre aux besoins énergétiques locaux (chauffage, refroidissement), sont soumises à de nombreuses pressions liées à la fois à l'évolution de la demande et à la variabilité de l'offre. À cela s'ajoute une vulnérabilité accrue des infrastructures énergétiques : les vagues de chaleur, sécheresses, tempêtes ou submersions marines peuvent altérer leur fonctionnement (surcharge des réseaux, contraintes sur le refroidissement, dégradation des équipements), augmentant le risque de défaillances accidentelles. Cette exposition croissante a notamment conduit RTE à engager un vaste plan d'investissement pour renforcer la résilience électrique face aux aléas climatiques.

L'augmentation des températures pourrait avoir un impact direct sur la demande énergétique du territoire avec des effets contrastés :

- Un adoucissement des hivers entraînerait une baisse de la demande d'électricité pour le chauffage ;
- À l'inverse, une hausse des températures estivales accentuerait les besoins en climatisation, et donc en consommation électrique.

Compte tenu de la situation énergétique du territoire, la maîtrise de la consommation, associée au développement d'unités de production décentralisées, constitue un enjeu majeur, tant pour le territoire que pour l'ensemble de l'Est de la région PACA.

Afin de garantir à l'horizon 2030, un niveau de sécurité d'approvisionnement électrique équivalent à celui du reste du territoire national, un contrat d'objectifs pour la sécurisation électrique de l'est PACA a été signé en 2011 entre l'État et plusieurs partenaires locaux.

2.2.7. Les impacts sur le confort thermique

L'urbanisation croissante du territoire entraîne la construction d'infrastructures et de bâtiments à longue durée de vie, mobilisant des investissements importants. Ces choix d'aménagement, portés par la génération actuelle, façonneront durablement les paysages et les cadres de vie

des générations futures. Or, ces derniers évolueront dans un contexte climatique, économique et social nécessairement différent de celui d'aujourd'hui. Il est donc essentiel de concevoir dès maintenant des formes urbaines résilientes, capables de s'adapter à l'élévation des températures et à la fréquence accrue des épisodes de forte chaleur.

Dans le secteur de l'habitat, cela implique la généralisation des standards élevés de performance énergétique, mais aussi l'intégration systématique de dispositifs passifs de régulation thermique. L'adaptation passe ainsi par une conception bioclimatique des bâtiments, un recours accru à la végétation, une maîtrise des matériaux et de leur albédo, ainsi qu'une attention portée aux flux d'air et à la réduction des îlots de chaleur urbains.

Les centres urbains d'Estérel Côte d'Azur Agglomération disposent à cet égard d'un héritage méditerranéen précieux : ruelles étroites, hauteurs de bâti adaptées, matériaux clairs ou réfléchissants. Cette culture de l'adaptation à la chaleur constitue un socle pertinent à valoriser et à réinterpréter dans les projets architecturaux et urbains contemporains, mais aussi dans les modes de vie et les usages quotidiens.

• Nombre annuel de jours très chaud (>35°C)



Figure 10: Nombre annuel de jours très chaud (>35°C) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Il est attendu, dès 2030, une évolution marquée du nombre de jours par an de jours de forte chaleur (>35°C) :

- De 2 jours à 8 jours pour la valeur médiane de l'horizon 2030
- De 2 jours à 11 jours pour la valeur médiane de l'horizon 2050

• Nombre annuel de nuits chaudes (>20°C)



Figure 11: Nombre annuel de nuits chaudes (>20°C) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Parallèlement à cette évolution, le nombre de nuits chaudes ($>20^{\circ}\text{C}$) va également augmenter :

- De 19 jours à 43 jours pour la valeur médiane de l'horizon 2030 ;
- De 19 jours à 56 jours pour la valeur médiane de l'horizon 2050.

2.2.8. Les impacts sur les risques sanitaires

Face à une population de plus en plus vulnérable (notamment en raison du vieillissement démographique), le changement climatique fait peser d'importants risques sur la santé des habitants.

De nombreux rapports nationaux recensant les risques sanitaires potentiels associés au changement climatique s'accordent sur trois types d'impacts principaux, y compris en France :

- Une augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements extrêmes (vagues de chaleur, inondations, feux de forêt...) ;
- L'émergence ou réémergence de maladies infectieuses ;
- Des modifications profondes de l'environnement affectant notamment la qualité de l'air, prolongeant la période d'exposition aux allergènes respiratoires, et augmentant les risques liés à l'eau (d'origine hydrique...).

• Nombre annuel de jours en vague de chaleur



Figure 12: Nombre annuel de jours de vague de chaleur aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Si les valeurs de référence ne comptabilisaient aucun jour de vague de chaleur annuel, le modèle prévoit une augmentation significative de ce facteur avec 3 jours (valeur médiane) à l'horizon 2030 et 5 jours (valeur médiane) à l'horizon 2050.

• Nombre annuel de jours en vague de froid



Figure 13: Nombre annuel de jours en vague de froid aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

En revanche, si des jours de vague de froid étaient observés historiquement sur le territoire, le modèle prédit leur disparition à l'horizon de 2030 et de 2050.

Il pourrait subsister un jour de vague de froid lors d'années exceptionnelles, mais ces épisodes seront encore plus rares en 2050.

2.2.9. Les impacts sur le tourisme

Les évolutions climatiques entraîneront des transformations de l'offre touristique locale :

- Impacts des vagues de chaleur sur les activités économiques liées au tourisme : Les violents incendies de l'été qui se sont produits fin juillet 2003 dans le département du Var ont eu un impact notable sur l'activité des professionnels qui ont enregistré une perte d'exploitation avoisinant les 7 %, le secteur de l'hôtellerie de plein-air ayant été le plus touché (-12 %). Cet impact s'est également répercuté sur d'autres secteurs (commerces, services, artisanat) dont l'activité a diminué de plus de 8 %.
- Vulnérabilité des activités de camping dans la Basse Vallée de l'Argens : Les nombreux emplacements de campings dans la basse Vallée de l'Argens sont particulièrement exposés, car ils offrent peu d'abris face aux événements extrêmes, ce qui affecte d'avantage la clientèle. À la suite des inondations de 2010-2011, plusieurs établissements de campings ont été temporairement fermés (le temps de s'équiper de plates-formes de mise hors d'eau et de se conformer aux dispositifs d'alerte mis en place par les municipalités).
- D'autres impacts indirects peuvent émerger, tels que :
 - La réduction de la disponibilité des ressources en eau, en particulier en été, peut avoir des impacts variés sur le secteur touristique à travers l'accès à l'eau potable, les activités liées à l'eau (qualité des eaux de baignade...) ;
 - La transformation des paysages naturels et agricoles attractifs (productions viticoles) ;
 - La forêt varoise devient de plus en plus un lieu de loisirs et contribue à la diversification de l'offre touristique. Sa destruction, outre les conséquences sur le milieu (disparition du couvert végétal, perte de biodiversité, risques d'inondations...), pourrait impacter fortement l'économie touristique ;
 - La hausse du niveau de la mer, associée à d'autres phénomènes naturels ou d'origines anthropiques, menace aussi de nombreuses ressources touristiques côtières, des infrastructures aux plages.

• Nombre annuel de jours estivaux

Le nombre annuel de jours estivaux (jours où la température maximale atteint ou dépasse 25 °C) va augmenter d'environ 25% à l'horizon 2030. Cette hausse atteindra 33% à l'horizon 2050.



Figure 14: Nombre annuel de jours estivaux aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

2.2.10. Les impacts sur l'agriculture

Les activités agricoles sont vulnérables et ce, à plusieurs niveaux :

- Pression foncière croissante sur les espaces agricoles, corrélée à l'attractivité touristique du territoire ;
- Pression économique liée aux filières agricoles et à leur rentabilité ;
- Pression climatique affectant directement la productivité agricole.

Parallèlement aux impacts directs liés aux événements tels que les inondations, l'évolution des températures induit des effets à la fois directs et indirects sur les productions locales. Selon différentes études menées par des organismes professionnels (chambres d'agriculture, INRAE), plusieurs impacts sont observables en matière d'évolution de la productivité agricole. À l'échelle régionale, on constate une avancée de 2 semaines en 50 ans est observée pour la date de maturité des vignes. Les fortes températures de 2003 ont bloqué la maturation du raisin, entraînant une baisse de rendement de 35 à 40 % dans le département du Vaucluse par exemple.

Le besoin en irrigation va aussi augmenter en raison de l'évapotranspiration croissante.

Face à la déprise agricole observée sur le territoire, il est nécessaire de valoriser le rôle multifonctionnel des terres agricoles (préservation de la biodiversité, lutte contre les risques naturels, agriculture de proximité...) et d'adapter les pratiques agricoles aux contraintes climatiques actuelles et futures.

• Nombre de jours consécutifs par saison sans précipitations



Figure 15: Nombre de jours consécutifs par saison sans précipitations aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

L'évolution de cet indicateur, selon les valeurs médianes, semble montrer des saisons hivernales et printanières plus humides entre l'horizon 2030 et 2050. En revanche, le nombre

de jours sans précipitations augmente pour les saisons d'été et d'automne avec une accentuation marquée de cette tendance à l'horizon 2050.

- Date de reprise de la végétation (en jour/mois)**



Figure 16: Date de reprise de la végétation (en jour/mois) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

La date de reprise de la végétation est de plus en plus précoce, on passe du 1er février (valeur de référence) à une valeur médiane du 26 janvier à l'horizon 2030.

Cette tendance se confirme à l'horizon 2050, avec un démarrage de végétation observé dès le 24 janvier.

- Disponibilité thermique pour le blé**



Figure 17: Disponibilité thermique pour le blé (en °C) aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

La valeur médiane de la disponibilité thermique augmente d'environ 10% entre la valeur de référence et celle prévue par le modèle à l'horizon 2030.

Cette augmentation atteint 15 % à l'horizon 2050.

- Nombre de jours échaudant entre avril et juin**



Figure 18: Nombre de jour échaudant entre avril et juin aux horizons 2030 et 2050 dans le cadre d'un scénario de réchauffement planétaire de 4°C - Clima'Diag, 2025

Les jours échaudant (jours où la température dépassent 35°C) augmentent de 50 % entre la valeur de référence et la valeur prédite par le modèle pour l'horizon 2030. Cette hausse s'accroît encore à l'horizon 2050, atteignant une augmentation de 75%.

3. Synthèse et perspectives d'évolution

Le diagnostic de la situation actuelle est traduit dans les champs atouts et faiblesses (colonne de gauche), tandis que les opportunités ou menaces (colonne de droite) sont autant de facteurs d'évolution.

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire	-	La situation : • ↗ s'améliore ; • ↘ se dégrade ; • = se maintient ; • ? non prévisible	Facteurs d'évolution positive
			Facteurs d'évolution négative

Occupation du sol		Tendances et facteurs d'évolution	
+ Les milieux naturels et forestiers occupent près de 65% du territoire	-	↗ ↘	Le cadre de planification, à travers le SCoT et la mise en œuvre du SRADDET, traduit une volonté de mieux préserver les continuités écologiques et les espaces naturels. Toutefois, cette ambition se heurte à une dynamique d'artificialisation toujours active, qui fragilise les milieux et réduit les capacités de résilience du territoire.

II. Paysages et patrimoine

Perceptible par tous et contribuant à sa valeur patrimoniale et culturelle, mais également à son attractivité, le paysage est un élément majeur d'analyse d'un territoire.

1. Leviers du SCoT sur les paysages et les patrimoines

Pour contribuer à la préservation et/ou à la restauration des paysages, le SCoT, en tant qu'outil de planification, doit veiller à limiter les zones de développement dans les zones préservées et à encadrer l'évolution des formes urbaines (préférer l'épaississement de la tache urbaine à l'urbanisation linéaire, etc.). Il peut également formuler des préconisations architecturales dans les documents d'urbanisme communaux (PLU et cartes communales).

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau national

- Loi du 31 décembre 1913, sur la protection des monuments historiques
- Loi du 02 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque
- La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature reconnaît dans son article 1 que la protection des paysages est une mission d'intérêt général.
- Loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes, modifiée par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Elle définit le cadre réglementaire qui garantit à la fois la liberté d'expression et la protection de la qualité de vie.
- Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
- La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral concerne aussi les rivages lacustres.
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage (décret d'application n° 94-283 datant du 11 avril 1994) vise à protéger et gérer les paysages naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux secteurs sauvegardés, aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux abords des monuments historiques. Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) remplacent les secteurs sauvegardés, les ZPPAUP et les AVAP.
- Loi Montagne II du 28 novembre 2016

2.2. Au niveau régional, départemental et local

Le **SRADDET** fixe deux objectifs :

- Objectif 17 : préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants
- Objectifs 37 : rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville

L'Atlas Départemental des Paysages du Var a été réalisé en 2007. Il est le fruit d'un partenariat entre la DIREN et la DDTM assorti d'une démarche de participation très active des acteurs du paysage. L'atlas des paysages du Var a pris le temps de s'enrichir des sensibilités varoises à travers de multiples rencontres, avec une approche paysagère rigoureuse et synthétique, notamment sur la délimitation typologique des entités. L'Atlas des paysages du Var est une première base de réflexion pour l'élaboration d'actions en faveur de la préservation, de la gestion du paysage afin de garantir un développement durable et harmonieux des territoires.

Présentées sous forme de fiches, les 27 entités correspondent à un ensemble d'espaces qui présente un caractère d'homogénéité dans la composition et l'organisation des structures du paysage. Cette cohérence est souvent confortée par une unité visuelle ainsi que par des ambiances ressenties, par les représentations sociales et le vécu de ces espaces.



Figure 19 : Carte des entités paysagères de l'Atlas des paysages du Var (Source : Objectifs paysages développement durable)

3. Les ensembles départementaux et leurs enjeux associés

Sources : Atlas Départemental des Paysages du Var, Octobre 2007

Au niveau départemental, plusieurs enjeux ont été identifiés : partenariat entre la DIREN et la DDTM assorti d'une démarche de participation très active des acteurs du paysage.

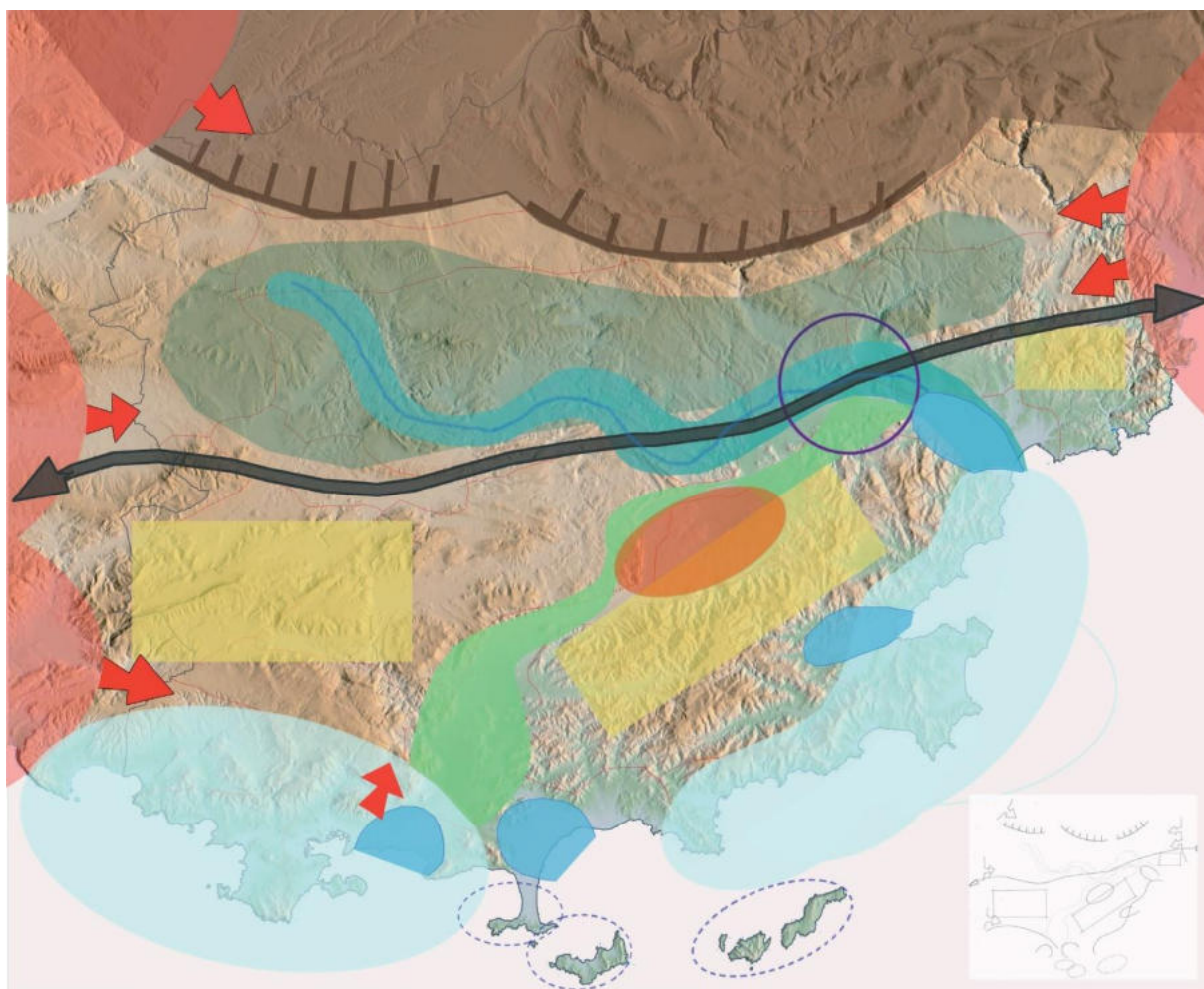


Figure 20: Ensemble paysagers d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, chaque ensemble est décrit plus ci-dessous (Source : Atlas des paysages des Paysages du Var, Octobre 2007)

3.1. Les îles et la presqu'île de Giens

Sites exceptionnels présentant de forts enjeux de protection des milieux naturels et de gestion de la fréquentation touristique.

3.2. Les plaines littorales (bleu intense proche des côtes)

Espaces marqués par un équilibre fragile entre milieux humides, déprise agricole et pression urbaine.

3.3. Les deux grands ensembles littoraux (bleu clair des côtes)

Les formations calcaires de la rade de Toulon et siliceuse de la corniche des Maures font l'essentiel de la côte rocheuse découpée où alternent criques et caps qui offrent des points de vue croisés sur le littoral. Sur une pente parfois forte, qui tombe dans la mer, se concentrent les voies et routes, les ports et plages aménagés. Ces espaces sont aussi sous une forte pression urbaine avec de forts risques d'incendie.

3.4. La dépression permienne (vert)

Couloir structurant fortement marqué par la concentration des infrastructures

3.5. La plaine des Maures (orange)

Elle constitue, au cœur du département, entre le massif des Maures et la dépression permienne, un milieu écologique exceptionnel, internationalement reconnu, fragile face au risque incendie et à l'impact des projets d'infrastructures.

3.6. Les grands massifs (jaune)

Les Maures et l'Estérel, peu habités mais proches des concentrations urbaines du littoral, jouent un rôle de « poumons verts ».

3.7. Le fleuve Argens (bleu enveloppant le fleuve)

Le fleuve principal forme un axe structurant majeur du département dont il convient de préserver l'intégrité du lit.

3.8. L'axe autoroutier (flèche bicéphale)

Il traverse le département d'Est en Ouest. Il offre une perception latérale et axiale du territoire, et constitue une vitrine paysagère dont il faut soigner la qualité.

3.9. Les pressions extérieures (rouge)

Fortes pressions foncières et urbaines, accentuées par la proximité de grandes agglomérations telles que celle d'Aix-Marseille à l'Ouest et des Alpes-Maritimes (Grasse, Cannes, Antibes) à l'Est.

4. Les grands ensembles paysagers et leurs enjeux associés

Source : *Diagnostic paysager de l'Estérel et l'Atlas Départemental des Paysages du Var (DREAL PACA)*

Le territoire du SCoT présente une diversité de paysages qui s'explique notamment par son étendue sur les deux massifs volcaniques de l'Estérel et des Maures.

Il s'y distingue plusieurs paysages caractéristiques :

- Pour le massif de l'Estérel, du Nord au Sud :
 - Les collines boisées des Adrets et de l'Avellan
 - Le Maure Vieil et les Monts de Théoule
 - Les Suières et les versants Nord
 - Le Mont Vinaigre et les Contreforts
 - L'Estérel intérieur
 - Les Remparts du Perthus et Roussiveau
 - Le Piémont Oriental
- Pour le massif des Maures, de la côte à la l'intérieur des terres :
 - Corniche orientale des Maures
 - Les Maures
 - La dépression Permienne

La reconnaissance de ces identités paysagères locales constitue un levier pour un développement respectueux des sites et des lieux.

4.1. Les collines boisées des Adrets et de l'Avellan

Etage bas constitué de collines boisées et en partie habitées au pied de l'Estérel. Ces collines forment une zone de transition entre les massifs du Tanneron et de l'Estérel.

Cette unité à la topographie plus douce, est relativement épargnée par les incendies. Elle est composée de peuplements variés de chênes et de feuillus, avec quelques pâturages localisés dans les zones plus fraîches (aux abords de Maure Vieil et des Adrets-de-l'Estérel).

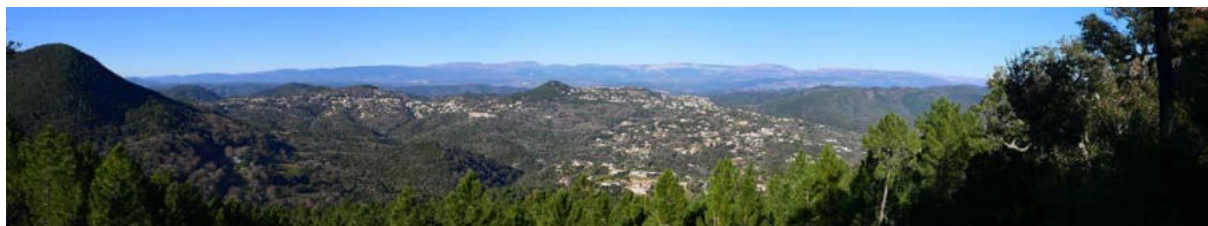


Figure 21: Panorama des collines boisées des Adrets et de l'Avellan

4.2. Le Maure Vieil et les Monts de Théoule

La Caldeira de Maure Vieil constitue un haut lieu de géologie. Son paysage et sa situation géographique en font une entité à part entière du massif. Les accès et la fréquentation locale rattachent cette entité au bassin de vie de Théoule/Mandelieu.

Le Mont St Martin, le Mont Pelet, ainsi que les sommets des Petites et des Grosses Grues surplombent les versants boisés de Théoule-sur-mer qui plongent vers la mer selon une orientation Nord/Est. Enclavée, et isolée du reste du massif, cette entité s'ouvre vers la baie de Cannes et les Alpes-Maritimes.

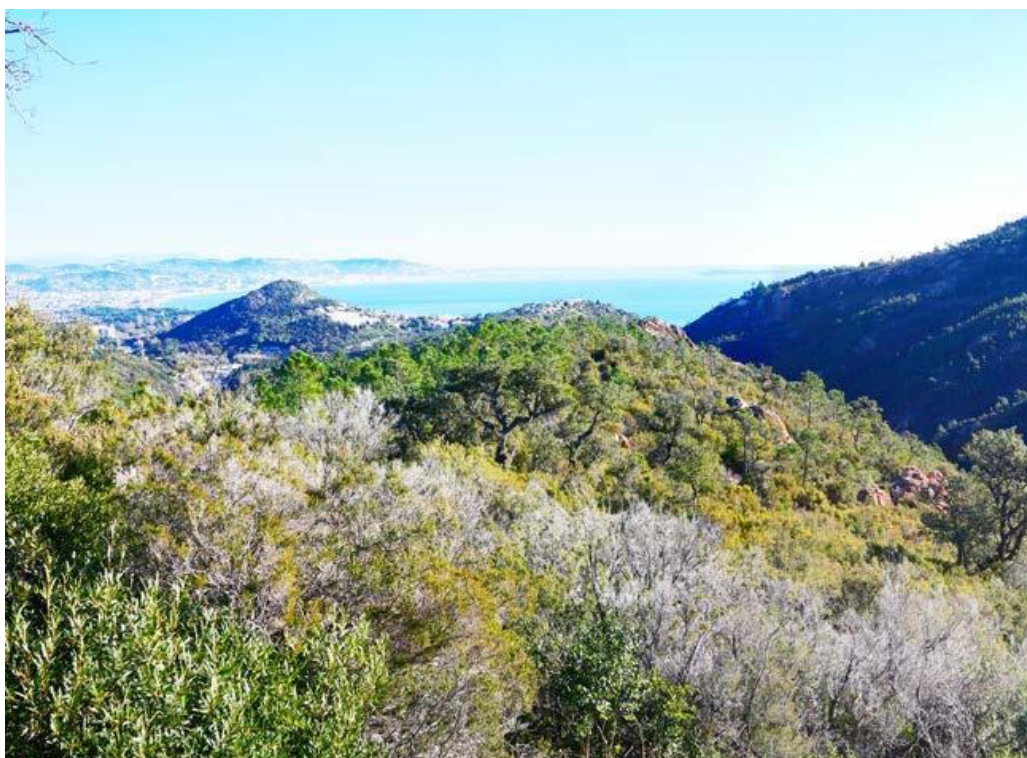


Figure 22: Vue sur le Maure Vieil et les Monts de Théoule

4.3. Les Suières et les versants Nord

Interface rocheuse entre le massif intérieur et les collines boisées des Adrets, cette entité paysagère se compose de formations rocheuses singulières émergeant des versants boisés.

Au Nord, les versants abrupts accueillent des forêts fraîches et denses, traversées par la route de Cannes. En co-visibilité avec les Adrets-de-l'Estérel et Saint-Jean-de-Cannes, les versants

Nords, situés en « arrière-scène » du massif, subissent une pression foncière notable, comme en témoigne la présence du parc résidentiel de l'Estérel.



Figure 23: Vue sur les Suières et les versants Sud

4.4. Le Mont Vinaigre et les Contreforts

Point culminant du massif, le Mont Vinaigre se détache à l'Ouest des autres sommets. Recouvert d'une végétation rase sur ses versants Suds, sa silhouette est facilement identifiable grâce à la tour qui le surplombe.

Véritable table d'orientation à ciel ouvert, le Mont Vinaigre permet d'embrasser du regard l'ensemble du massif et de ses abords : il offre une vue panoramique à 360° sur le massif des Maires, la baie de Fréjus, la mer, les Alpes enneigées et même la Corse par temps clair. Le Plan Pinet (au Nord), l'Aigre (au Sud) et Plan Estérel (à l'Est) constituent les premiers contreforts du mont.

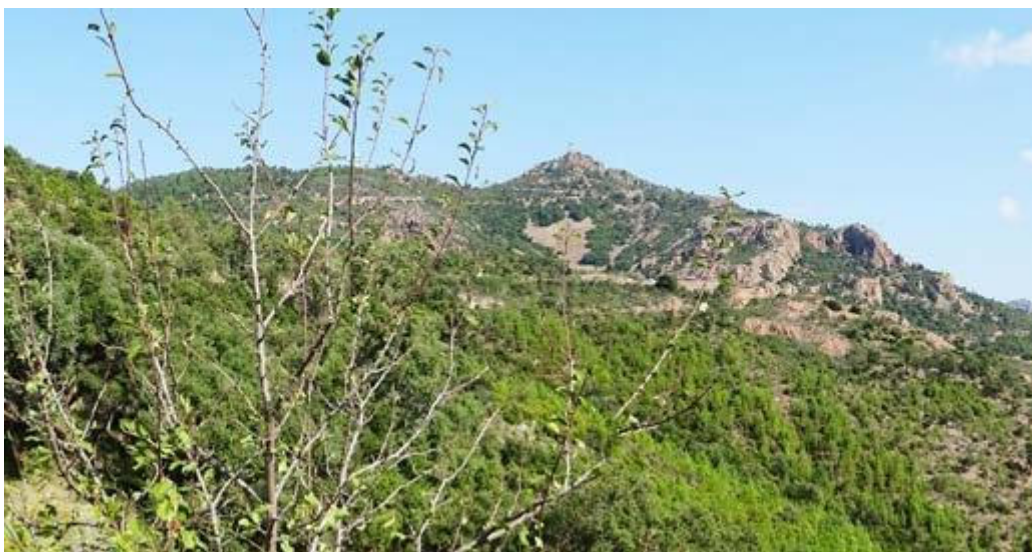


Figure 24: Vue sur le Mont Vinaigre et les Contreforts

4.5. L'Estérel intérieur

Cerné au Nord par l'arc des grands sommets du massif et au Sud par les remparts du Perthus et de Roussiveau, l'Estérel intérieur se distingue par son insularité et son caractère secret. Difficile d'accès, ses paysages demeurent insoupçonnés depuis l'extérieur du massif.

Riche d'une grande diversité d'ambiances et d'une palette de couleurs variées, cette entité paysagère constitue un condensé de l'Estérel, une invitation au voyage et à la contemplation. Elle permet également de découvrir les profondeurs du socle volcanique, à travers des promenades belvédères ponctuées par la présence de maisons forestières, témoins d'une autre époque : celle d'un Estérel habité et exploité.



Figure 25: Paysage de l'Estérel intérieur

4.6. Les Remparts du Perthus et Roussiveau

La barre de Roussiveau, les pics du Perthus et ceux du Mal Infernet se dressent face au piémont oriental, formant un rempart naturel protégeant le massif intérieur. Grâce à quelques ruptures dans ces hautes formations rocheuses comme les ravins du Perthus et du Mal Infernet, des accès discrets permettent de pénétrer le cœur du massif.

Ces deux seuils constituent des portes d'entrée spectaculaires vers un « autre Estérel » : l'Estérel intérieur.



Figure 26: Vue sur les Rempart de Perthus et Roussiveau

4.7. Le Piémont Oriental

Il constitue le point de contact entre l'agglomération de Fréjus-St Raphaël et le massif volcanique. Véritable antichambre du massif, c'est un espace naturel de qualité situé aux portes d'un territoire « d'exception ». Il se caractérise par des collines et vallons sauvages orientés vers la baie d'Agay, recouvert de maquis et de boisements clairsemés, et traversés par de nombreux cours d'eau qui serpentent entre les collines.

La maison forestière de Roussiveau, lieu de vie de la bergère présente sur le massif, constitue un micro-paysage pastoral, trace d'un Estérel « vécu ». La lisière urbaine qui s'est progressivement étendu sur le socle du piémont, floute les entrées et les limites du massif.



Figure 27: Paysage du Piémont Oriental

4.8. Corniche orientale des Maures

La corniche constitue l'extrémité du massif des Maures plongeant dans la mer, son relief étant entrecoupé de vallons formés par les ruisseaux descendant du massif.

La côte rocheuse, découpée, alterne pointes et baies, au fond desquelles se trouvent quelques plages de sable (au Sud, la côte se referme sur le Golfe de St-Tropez).

Vue depuis la mer, les sommets nus, régulièrement touchés par des incendies, contrastent avec la végétation luxuriante et exotique des jardins des villas qui couvre les versants.

En remontant vers l'intérieur, le relief devient collinaire, avec des hauteurs moyennes de l'ordre de 200 m, annonçant le massif des Maures. De nombreuses petites vallées, comme celle du Préconil (au Nord-Ouest de Sainte-Maxime) entrecouperont ces collines.

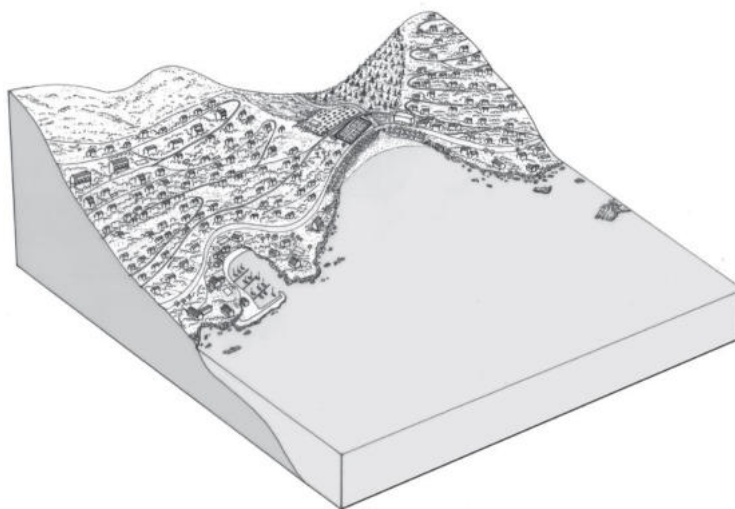


Figure 28: Représentation de la corniche orientale des Maures

Cette unité comprend les stations balnéaires de Saint-Aygulf et des Issambres, issues d'un développement urbain récent, répondant à une forte demande touristique (campings et résidences secondaires). L'implantation des bâtiments dessine un paysage urbain continu et linéaire, où la densité de l'urbanisation limite fortement les ouvertures vers la mer.

4.9. Le massif des Maures

Ce massif sombre et austère, est une succession de collines entrecoupées de vallons, ce qui le rend difficilement accessible en raison de son relief accidenté. Les habitations y sont donc rares. Issu du plissement hercynien, le massif s'organise en trois principales crêtes dont les altitudes (atteignant 750m) décroissent en se rapprochant de la mer.

Les vallons accueillent des ruisseaux temporaires ou semi-permanents sont alimentés par des précipitations qui sont parmi les plus importantes du territoire. Un vaste réseau hydrographique parcourt le massif, créant des zones fraîches et humides.

La forêt domine le paysage, avec des espèces telles que le chêne-liège, le châtaignier issu des anciens vergers et le chêne vert. De grandes surfaces brûlées rappellent les incendies fréquents dans ce territoire. Le reste du paysage est occupé par la culture de la vigne et quelques rares constructions humaines.

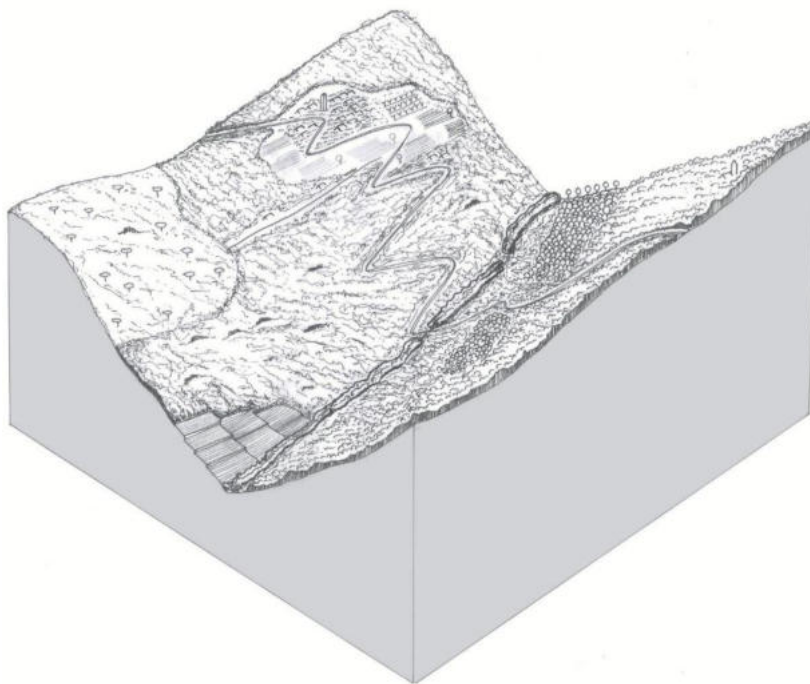


Figure 29: Représentation du massif des Maures

4.10. La dépression Permienne

Cette formation géologique borde le Nord du massif des Maures. Il s'agit d'un plateau faiblement ondulé, large de 2 à 10 kilomètres et long d'environ 50 kilomètres. Elle est délimitée à l'Est par le massif des Maures et à l'Ouest par les hauteurs calcaires.

De nombreux cours d'eau traversent ou empruntent le sillon permien. Du Nord au Sud, on rencontre : l'Argens, le Capelan, la Florieye, l'Aille et ses affluents, le Riaufort, le Réal Martin et ses affluents dont le Réal Collobrier, et enfin le Gapeau et ses affluents.

La dépression permienne est particulièrement bien irriguée, ce qui favorise l'agriculture notamment la viticulture qui domine significativement le paysage. Les boisements sont rares, relégués aux rebords des reliefs bordant la dépression.

L'autoroute A8, l'un des axes routiers les plus fréquentés, traverse le sillon en son centre. L'urbanisation, concentrée en bordure des reliefs et des zones cultivées, s'est fortement développée ces dernières années, portée par l'attractivité du territoire.

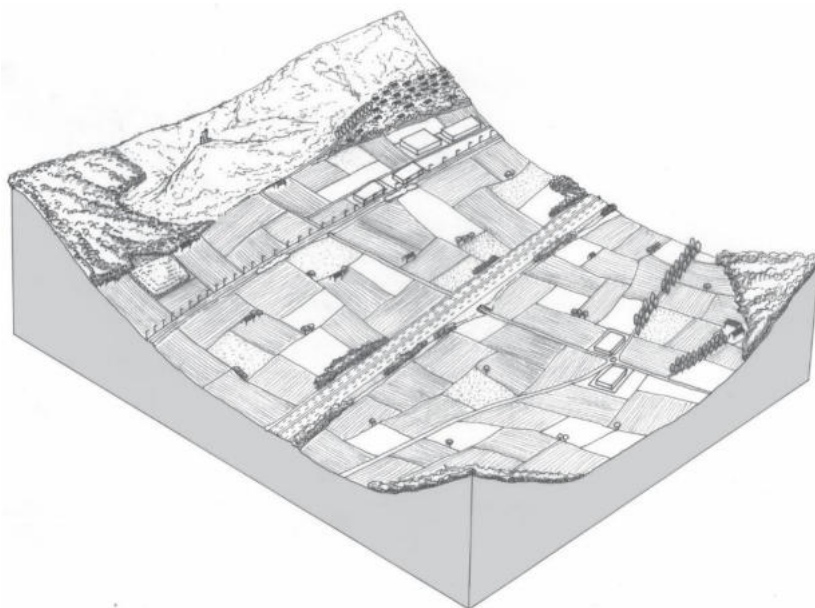


Figure 30: Représentation de la dépression Permienne

4.11. Basse vallée de l'Argens

L'unité paysagère de la plaine alluviale de l'Argens présente, sur le territoire du SCOT, des limites bien définies :

- Les contreforts rocheux de l'Estérel à l'Est,
- L'avancée des Maures à l'Ouest,
- La mer Méditerranée au Sud,
- Les limites communales de Roquebrune-sur-Argens au Nord-Ouest.
- L'autoroute A8 au Nord

Le site se caractérise par une topographie plane typique d'une vallée alluviale, marquée par les méandres de l'Argens. Grâce à des conditions pédologiques favorables, une grande partie de cette zone est consacrée à l'agriculture (horticulture, viticulture, arboriculture).

La ripisylve, en raison de la présence et de l'activité humaine, n'est plus présente que par fragments, formant par endroit des paysages fluviaux pittoresques (quais ombragés, eau calme).

L'image qui en résulte est celle d'un territoire hétérogène, révélateur de tensions actuelles ou à venir, liées à des usages du sol contrastés. Le paysage apparaît varié, morcelé, sans réelle unité.



Figure 31: Vue en direction de la Colle du Rouet

4.12. Les massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet

Également appelé les piémonts, ces massifs sont délimités à l'est par la vallée du Reyran, qui constitue une frontière nette entre cette unité paysagère et le massif de l'Estérel.

La limite Nord, moins perceptible, est définie par les reliefs des bois de Malvoisin et du Défens. Les limites Ouest et Nord correspondent à celles du SCOT, tandis que la limite Sud est marquée par l'autoroute A8.

Le territoire du SCoT est concerné uniquement par le Sud de cette unité, jusqu'aux contreforts du bois de Malvoisin.

Les reliefs les plus élevés, situés hors du périmètre du SCoT, constituent néanmoins un arrière-plan paysager structurant, qui participe pleinement à l'identité visuelle du territoire.



Figure 32: Les piémonts du massif du Tanneron et de la Colle du Rouet depuis le Collet Redon de La Bouverie

La composante paysagère dominante au sein de cette unité est la forêt, avec des formations forestières variées : maquis, futaie, taillis. Toutefois, l'urbanisation tend à se développer progressivement, soit par mitage, soit sous forme d'ensembles plus denses. Cette unité connaît en effet un dépassement progressif de la limite nette d'urbanisation créée par l'autoroute, depuis les espaces bâtis de la plaine de l'Argens (extension de La Bouverie, secteur du Gabre et Nord du paysage du Capitou).

5. Le patrimoine paysager et bâti remarquable et identitaire

5.1. Les sites classés et inscrits du territoire

Les "sites classés" et les "sites inscrits" sont définis en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 pour la protection des sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Ils bénéficient d'une protection visant à maintenir leur intégrité et leur qualité notamment paysagère.

Alors que les "sites inscrits" font l'objet d'une simple surveillance, les "sites classés" font l'objet d'une protection réglementaire stricte. Le caractère paysager de ces sites doit être rigoureusement préservé.

Le SCOT doit être compatible avec les objectifs de protection de ces sites. Tout projet situé dans l'un de ces périmètres est soumis à autorisation préalable du préfet et à l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNSP).

5.1.1. Sites classés

On recense deux sites classés sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Le Rocher de Roquebrune (Roquebrune-sur-Argens, Le Muy)
- Le massif de l'Estérel Oriental (Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel, Saint-Raphaël, Tanneron)

Ce site constitue les derniers contreforts orientaux du massif des Maures, au cœur d'une zone progressivement urbanisée par un habitat pavillonnaire diffus, favorisée par la proximité de l'autoroute A8.

Son classement résulte des demandes formulées en 1986 par les élus de Roquebrune-sur-Argens et du Muy, ainsi que par le Comité pour la Protection des sites de Roquebrune-sur-Argens, en faveur d'une protection pérenne du massif emblématique, historique, légendaire et pittoresque du site du Rocher de Roquebrune tout à fait exceptionnel.

Le Rocher a été classé par décret ministériel du 6 juillet 1989, afin de garantir sa protection et sa valorisation, notamment par l'aménagement de sentiers de randonnée ou des campagnes de recherche archéologiques.

Les raisons du classement sont liées à la richesse écologique et paysagère du site.

Le rocher de Roquebrune-sur-Argens domine majestueusement la plaine de la basse vallée de l'Argens, culminant à 370 mètres, et confère au village son cachet et son attrait touristique.

- ***Le massif de l'Estérel oriental (Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel, Saint-Raphaël, Tanneron)***

L'Estérel fait partie des sites classés depuis 1996. Ce classement s'inscrit dans le contexte du littoral varois, fortement sollicité par les développements urbains et touristiques, avec des tendances au renforcement de la densification à court et moyen terme.

Le massif de l'Estérel représente la dernière coupure majeure, un espace naturel rare au contact direct de la mer. Le principe du classement repose sur la préservation de l'unité de massif, fondée sur :

- ses formations volcaniques,
- ses reliefs identifiables,
- ses paysages exceptionnels,
- sa biodiversité remarquable.

Cet espace est en grande partie protégé par la loi Littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme).

Une bande maritime de 500 mètres, en contact direct avec les espaces naturels, accompagne le classement terrestre dans le même objectif de conservation du liseré côtier.

5.1.2. Sites inscrits

On recense six sites inscrits sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Parties de la colline de Pauvadour (décret du 15/01/1940) (Fréjus)
- Ensemble formé par le domaine dit « Château Aurélien » à Fréjus et ses abords (décret du 20/05/1964) (Fréjus)
- Terrain sur lequel est implanté le monument commémoratif du Dramont (décret du 15/09/1961) (Saint-Raphaël)
- Rade d'Agay et Cap du Dramont (décret du 06/12/1963) (Saint-Raphaël)
- Le Rastel d'Agay (décret du 20/01/1966) (Saint-Raphaël)
- Bande côtière de Nice à Théoule-sur-Mer

NB : Puget sur Argens n'est concerné par aucun site classé ou inscrit

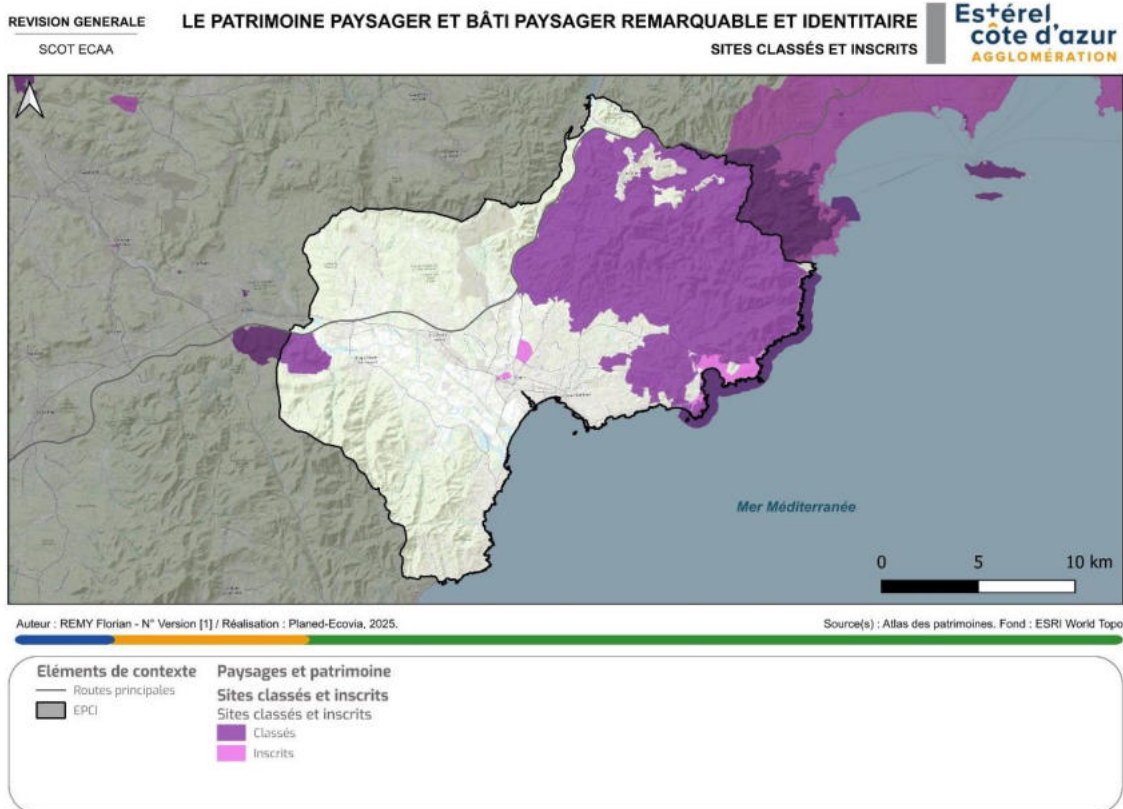


Figure 33: Carte des sites classés et inscrits, ECOVIA, 2025

5.2. Le patrimoine bâti et architectural

Le Code du patrimoine prévoit la possibilité d'établir, commune par commune, des zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions particulières, spécifiques à chacune d'entre elles et précisées dans un arrêté préfectoral. Ces **zones sont dites "de présomption de prescription archéologique"**. Elles ne correspondent pas à une servitude d'urbanisme, mais imposent la saisine du préfet de région dans les cas suivants, pour d'éventuelles fouilles préalables :

- Tous les permis de construire, d'aménager ou de démolir, ainsi que des décisions de création de zone d'aménagement concerté (ZAC).
- Ces mêmes dossiers, lorsqu'ils concernent des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage.

5.2.1. Le patrimoine archéologique

Les sites concernés sont les suivants :

Tableau 1: Recensement des sites archéologiques par commune

Commune	Nom
Roquebrune-sur-Argens	Vivier maritime de la Gaillarde, Dolmen romain de la Gaillarde, MH Aqueduc des 25 ponts construit en 1775.

Fréjus	Arches de l'Esquine, Port romain, quai et môle, butte St Antoine, Porte des Gaules, Porte Dorée, Aqueduc Lanterne Auguste, Amphithéâtre, Théâtre romain
Saint-Raphaël	Menhirs à cupules d'Ayre Peyronne, Menhirs debout, couché au lieu-dit "Veyssière", MH Musée archéologique sur les ruines de l'ancienne église

Tableau 2: Recensement des zones archéologiques par commune

Commune	Nom
Roquebrune-sur-Argens (arrêté 2007, modifié en 2017)	6 zones : La Bouverie, La Colombelle, Saint Pierre, Villepey, Col de Bougnon, La Gaillarde
Fréjus (arrêté 2003)	32 zones , dont 5 majeures : La Peyrière, La Malpasset, Saint-Jean-de-Cannes, Le Mapey et le centre-ville.
Puget sur Argens (arrêté 2010)	1 zone : Les Escaravatières

37 zones archéologiques sont recensées sur le territoire du SCoT, la majorité étant localisée sur la commune de Fréjus.

5.2.2. Les monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables

L'existence du patrimoine est portée à la connaissance des communes via les listes de Servitudes d'Utilité Publique et notamment celles relatives à la conservation des Monuments Historiques (servitude AC1), à la protection des Sites (servitude AC2) et des zones de patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP – servitude AC 4).

En outre, certains bâtiments présentant un intérêt architectural notable peuvent également être inscrits comme Sites Patrimoniaux Remarquables.

- **Monuments historiques et périmètres de protections**

Le territoire est concerné par **36 monuments historiques**.

Tableau 3 : Monuments historiques sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : Mérimée)

Monuments historiques	Communes
Chapelle Saint-Pierre de Roquebrune-sur-Argens	Roquebrune-sur-Argens
Dolmen de la Gaillarde	Roquebrune-sur-Argens
Église Saint-Pierre-Saint-Paul de Roquebrune-sur-Argens	Roquebrune-sur-Argens
Église Saint-Raphaël de Saint-Raphaël	Saint-Raphaël
Immeubles abords de l'ancienne église	Saint-Raphaël
Menhir d'Aire-Peyronne	Saint-Raphaël
Menhirs de VeyssièresMenhir couché	Saint-Raphaël

Menhirs de VeyssièresMenhir debout	Saint-Raphaël
Villa Magali	Saint-Raphaël
Amphithéâtre	Fréjus
Aqueduc de Mons à Fréjus	Fréjus
Blocs de marbre antiques constituant un portique	Fréjus
Cathédrale Saint-Léonce	Fréjus
Chapelle Notre-Dame-de-Jérusalem	Fréjus
Chapelle Saint-François de Paule	Fréjus
Château Aurélien	Fréjus
Citadelle	Fréjus
Cité épiscopale	Fréjus
Couvent des Dominicaines	Fréjus
Site archéologique de la Rose des Sables	Fréjus
Site archéologique de la ferme Perroud	Fréjus
Hôtel des Quatre-Saisons	Fréjus
Maison	Fréjus
Maison Maria	Fréjus
Mausolée de la Tourrache	Fréjus
Mosquée Missiri	Fréjus
Pont des Esclapes	Fréjus
Port romain	Fréjus
Porte Dorée	Fréjus
Remparts	Fréjus
Site archéologique du Reydisart	Fréjus
Site archéologique des thermes de Villeneuve	Fréjus
Site archéologique du Moulin à Vent	Fréjus
Théâtre romain	Fréjus
Site archéologique du Clos de la Tour	Fréjus
Vestiges archéologiques du vivier romain	Fréjus

La présence de monuments historiques sur le territoire implique l'existence de périmètres de protection de 500 mètres autour de ces édifices, conformément à l'article L621-30 du Code du patrimoine. Ces périmètres visent à préserver la qualité architecturale, paysagère et urbaine des abords, en encadrant les projets susceptibles de modifier l'aspect extérieur des constructions.

Le territoire est concerné par **37 protections aux abords des monuments historiques**.

Tableau 4 : Protections aux abords des monuments historiques (Source : Atlas des Patrimoines)

Libellé	Statut	Communes
Aqueduc antique	classement le 12/07/1886	Fréjus
Aqueduc antique	classement le 12/07/1886	Fréjus
Site archéologique du Reydisart	inscription le 29/12/1992	Fréjus
Site archéologique du Reydisart	inscription le 29/12/1992	Fréjus
Site archéologique de la ferme Perroud	inscription le 05/09/1996	Fréjus
Eglise paroissiale Saint-Pierre Saint-Paul	inscription le 18/06/1987	Roquebrune-sur-Argens
Mosquée de Missiri	inscription le 18/06/1987	Fréjus
Pont des Esclapes (ancien)	classement le 14/03/1939	Fréjus
Pont des Esclapes (ancien)	classement le 14/03/1939	Fréjus

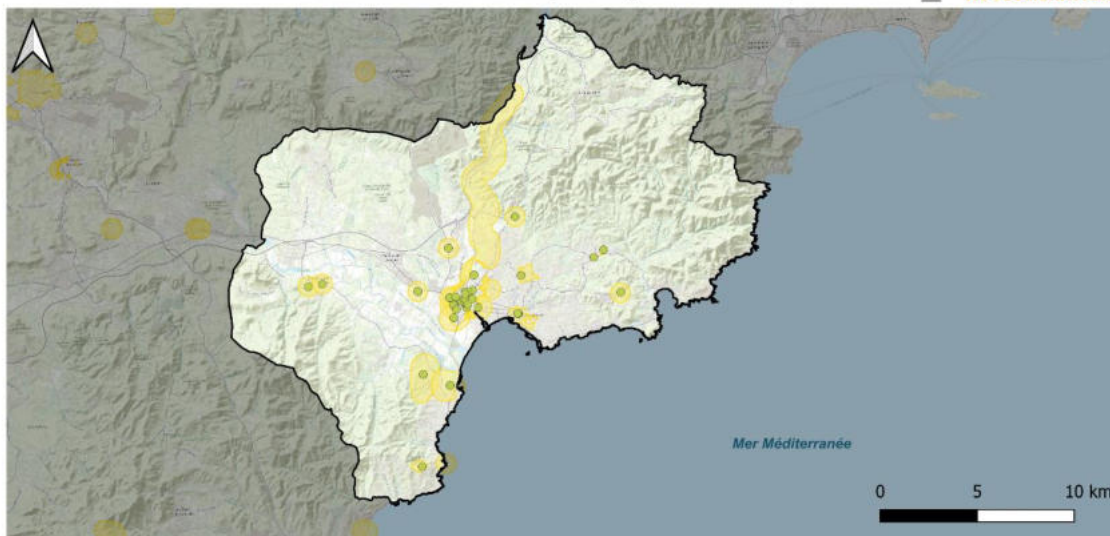
Chapelle Saint-Pierre	inscription le 24/02/1926	Roquebrune-sur-Argens
Chapelle Notre-Dame de Jérusalem, dite aussi Chapelle Cocteau	inscription le 20/01/1989	Fréjus
Menhir dit Pierre Levée	classement le 12/12/1910	Saint-Raphaël
Château Aurélien	inscription le 16/11/1989	Fréjus
Site archéologique de la Rose des Sables	inscription le 15/05/1996	Fréjus
Vivier maritime supposé gallo-romain de la Gaillarde (restes)	Arrêté ministériel le 1939-05-23	Roquebrune-sur-Argens
Site archéologique du Moulin à Vent	inscription le 05/04/1943	Fréjus
Enceinte urbaine romaine	classement le 12/07/1886	Fréjus
PDA de l'Eglise paroissiale St-Pierre (ancienne)	Arrêté préfectoral le 2005-12-02	Saint-Raphaël
PDA de l'Eglise paroissiale St-Pierre (ancienne)	Arrêté préfectoral le 2005-12-02	Saint-Raphaël
Amphithéâtre	classement le 31/12/1840	Fréjus
Chapelle Saint-Lambert (vestiges)	Arrêté ministériel le 1982-10-06	Fréjus
Citadelle	classement le 12/07/1886	Fréjus
PDA de la Villa Magali	Arrêté préfectoral le 2005-12-02	Saint-Raphaël
PDA de la Villa Magali	Arrêté préfectoral le 2005-12-02	Saint-Raphaël
Colonnes romaines	Arrêté ministériel le 1969-04-16	Fréjus
Mausolée de la Tourrache	inscription le 20/11/1995	Fréjus
PDA du Dolmen de la Gaillarde	Arrêté préfectoral le 2018-07-05	Roquebrune-sur-Argens
Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée | Vestiges archéologiques	classement le 04/06/1987	Fréjus
Site archéologique des thermes de la Porte d'Orée | porte d'Orée	classement le 12/07/1886	Fréjus
Théâtre romain	classement le 27/09/1926 ; classement le 24/12/1924 ; classement le 20/05/1924 ; classement le 10/01/1912	Fréjus
Chapelle Saint-François de Paule	classement le 30/07/1987	Fréjus
Evêché (ancien)	classement le 06/04/1908	Fréjus
Chapelle de l'ancien couvent des Dominicaines	inscription le 21/09/1961	Fréjus
Cathédrale Saint-Léonce (ancienne)	Arrêté ministériel le 1862-12-31	Fréjus
Hôtel des Quatre Saisons	Arrêté ministériel le 1995-09-28	Fréjus
Hôtel, 53 rue Sieyès	inscription le 27/01/1926	Fréjus
Maison dite Maison Maria	Arrêté ministériel le 1987-06-18	Fréjus

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

PAYSAGES ET PATRIMOINE
Les monuments historiques et périmètres de protections

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : Atlas du patrimoine ; Fond : ESRI World Topo

Éléments de contexte Paysages et patrimoine

□ EPCI

● Monuments historiques

■ Protection aux abords des monuments historiques

Le territoire est également concerné par :

une **ZPPAUP** sur la commune de **Fréjus**, créée en juin 2000, périmètre de protection du centre-ville et ses abords, qui comprend également le port romain et le quartier dit du « théâtre romain ». Une transformation en AVAP est en cours d'étude.

2 édifices labellisés « Patrimoine du 20^e siècle » (Coopérative La Fréjussienne, Ancien dancing La Batterie).

• Sites patrimoniaux remarquables

Par ailleurs, on recense 2 sites patrimoniaux remarquables (SPR), sur les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus.

Tableau 5 : Sites Patrimoniaux Remarquables (Source : Atlas des Patrimoines)

Sites patrimoniaux remarquables	Commune	Description
SPR de Saint-Raphaël	Saint-Raphaël	La commune de Saint-Raphaël se trouve sur l'une des principales voies antiques reliant l'Espagne à Rome, au sein du département du Var. Elle s'est construite à l'appui de son port de pêche et de commerce, autour de son église et du village fortifié. L'arrêté ministériel du 22 juillet 2022 a procédé au classement de 3 sites patrimoniaux remarquables couvrant le territoire de la commune de Saint-Raphaël : « la frange littorale de Santa Lucia et Boulouris », « le centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux » et « le Trayas ».

SPR de Fréjus : Périmètre global du SPR	Fréjus	-
--	--------	---

5.3. Les parcs et jardins

Un certain nombre de parcs et jardins sont identifiés dans la base de données Mérimée pour leur qualité végétale et paysagère.

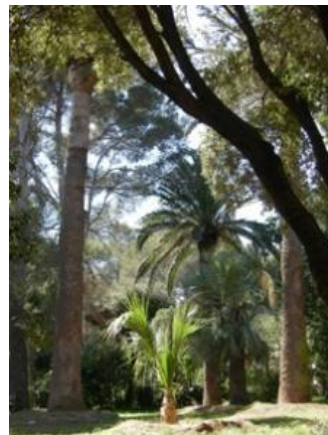


Figure 34: Parc de la villa Marie (résidence de villégiature, Fréjus), Jardin de la Pomme d'Ambre (Fréjus), Jardin Bouquetier (Fréjus)

Mais aussi : jardin du cloître de l'ensemble canonial (Fréjus), Parc Areca (Fréjus, Saint Aygulf), Parc de la villa Magali (Saint-Raphaël), les parcs de la villa Aurélienne et son jardin botanique à Fréjus.

5.4. Les paysages remarquables du territoire

Source : Diagnostic paysager du massif de l'Estérel – volet 1 – Juin 2019

Les points de vue sont les secteurs d'où est visible le territoire et où les enjeux d'intégration paysagère des futurs aménagements sont prioritaires.

L'on distingue les sites de points de vue (belvédères, points hauts, points de visibilité) et les secteurs perçus depuis ces points.

On dénombre trois points de vue remarquables au sein du territoire :

Nom	Caractéristiques
-----	------------------

Perceptions depuis l'extérieur du massif

DEPUIS LA ROCHE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS, UNE LECTURE DU SOCLE ET DE LA GEOGRAPHIE DU MASSIF DE L'ESTEREL

De ce point de vue, le massif de l'Estérel s'offre au regard de son entièreté, de la Colle du Rouet à l'Est jusqu'au littoral à l'Ouest, faisant face au massif des Maures et à la vaste Plaine de l'Argens.

L'Estérel occidental est reconnaissable à sa silhouette composée des « plateaux » de la Colle au Rouet et Colle Rousse et des ruptures topographiques des gorges de Pennafort et des gorges de Blavet.

À l'Est, les sommets lointains de l'Estérel se succèdent et plongent dans la mer, définissant une silhouette « dentelée » ; l'Estérel oriental.

DEPUIS LE NORD DU MASSIF, UN AUTRE VISAGE DE L'ESTEREL

Depuis le Nord (baie de Cannes, Bagnols en forêt), le massif laisse apparaître ses versants boisés.

Depuis Cannes, des plans et sommets se succèdent et offrent la perception d'une topographie complexe.

Depuis Bagnols en Forêt, la crête de l'Estérel occidental se dresse nettement dans une topographie simple et reconnaissable. Les peuplements de pins maritimes tranchent avec les peuplements de feuillus de l'altiplano.



Figure 35: Paysage depuis Bagnols-en-Forêt avec l'Ubac de l'Estérel occidental

DEPUIS LA MER, UN LITTORAL EXCEPTIONNEL PARTIELLEMENT MITE

C'est la rencontre des couleurs orange, bleue et verte, qui fait du littoral de l'Estérel un paysage extraordinaire. À l'approche de l'Estérel, les premiers fragments magmatiques orangés perdus dans la mer bleu azur marquent les prémices du massif.

Le littoral, très prisé, est aussi très urbanisé. À la faveur de quelques percées sur ce littoral fortement urbanisé, l'Estérel laisse percevoir ses charmes et offre un rapport frontal et majestueux entre les formations rocheuses orangées et l'horizon bleu de la méditerranée.



Figure 36: Vue sur le littoral urbanisé de Théoule, un mitage important des collines

Perceptions du massif depuis les axes majeurs de communication

DEPUIS L'AUTOROUTE, QUELQUES PERCEES VISUELLES SUR LE MASSIF

L'autoroute A8, desserte majeure de la région débouche sur la plaine de l'Argens au pied de l'Estérel.

Depuis le rocher de Roquebrune-sur-Argens, jusqu'au péage de Fréjus, quelques percées visuelles dans le cordon arboré bordant l'autoroute offrent des points de vue sur le massif de l'Estérel. Au niveau du rocher de Roquebrune-sur-Argens, les reliefs de l'Estérel occidental marqués par les affleurements rocheux singuliers de la Colle du Rouet sont perceptibles. En avançant en direction du péage de Fréjus, toute la silhouette de l'Estérel se dévoile depuis La Colle du Rouet jusqu'au Cap Roux.

Du péage de Fréjus jusqu'au Mandelieu, l'autoroute A8 s'enfonce dans le massif de l'Estérel. À la faveur de quelques points de vue, le Mont Vinaigre se laisse entrevoir. Pour autant, cette séquence de l'autoroute traverse essentiellement un paysage de maquis en bordure de la vallée du Reyran, paysage plutôt banal et peu identitaire du massif de l'Estérel.

DEPUIS L'AUTOROUTE, UN ROCHER DE ROQUEBRUNE FRONTAL

Si le massif de l'Estérel reste discret et lointain depuis l'autoroute A8, le rocher de Roquebrune-sur-Argens apparaît frontalement au conducteur allant de St Barthélémy au Muy. La silhouette, détachée des Maures et avancée sur la vallée de l'Argens prend une ampleur encore renforcée par sa proximité avec la route.



Figure 37: Panorama depuis l'A8 séquence Fréjus/Mandelieu, immersion dans le maquis et point de vue sur l'Estérel

DEPUIS LA PLAINE, UNE VISION LOINTAINE

Depuis la séquence Ouest de la plaine l'Argens, l'Estérel occidental déroule sa silhouette. Depuis la route départementale 25, les reliefs de la Colle du Rouet délimités par les gorges de Pennafort et les gorges du Blavet font face à la plaine cultivée de l'Argens et au cordon boisé de pins situé sur le piémont. Depuis la séquence Est de la plaine de l'Argens, les perceptions du massif se font plus lointaines.



Figure 38: Paysage depuis le domaine d'Esclans et la D25, vue sur le Colle du Rouet, le pic Réquébier et la plaine d'Isnard. A l'Est la silhouette du massif oriental.

LA ROUTE DE CANNES (DN7), ROUTE PAYSAGE

La route de Cannes s'inscrit en lisière Nord de l'Estérel offrant par bribes des points de vue sur un paysage exceptionnel de dentelles rocheuses. Voie d'accès majeure au massif et prisée par les cyclistes, elle mène depuis la plaine de Fréjus, au col du Testanier, (carrefour menant au Mont Vinaigre), avant de redescendre toujours en arrière du massif jusqu'à la baie de Mandelieu, surplombant les collines boisées des Adrets-de-l'Estérel.

LA ROUTE DE BAGNOLS EN FORET (D47), ROUTE BELVEDERE

La route de Bagnols met en scène de façon magistrale l'ascension depuis les suberaies claires du piémont jusqu'aux dalles rocheuses des crêtes. À l'Ouest, la baie de Fréjus est bordée par le massif occidental.



Figure 39: Panorama depuis le belvédère de la D47 avec une route sur la plaine de l'Argens et le rocher de Roquebrune-sur-Argens

DEPUIS LE LITTORAL, L'ESTEREL SPECTACULAIRE

La RD559, la bien nommée route de la « corniche d'Or », route touristique littorale de Mandelieu à Fréjus, serpente sur le flanc de l'Estérel. Les reliefs abrupts du massif tombant dans la mer révèlent des roches découpées et des blocs basculés dont l'intensité rouge-orangée due à son origine magmatique est accentuée par le contraste avec le bleu profond caractéristique de la Côte d'Azur.

Les points de vue sont particulièrement saisissant sur la section allant de la pointe de l'observatoire à Agay : section vierge d'urbanisation, relief à pic, point de l'observatoire, rocher St Barthélémy, viaduc d'Agay, autant de monuments, vitrine de l'Estérel, véhiculé dans l'imaginaire collectif et les cartes postales.

Perceptions depuis l'intérieur du massif

DEPUIS LES POINTS HAUTS

Sommets, cols, vallons, ravins offrent une succession de plans dans différentes directions. Les crêtes, à la fois limites et repères visuels, dessinent et structurent le paysage.

Les sommets dominants se caractérisent par leur forme ou les équipements présents à leur sommet :

- **Le Mont Vinaigre : deux tours successives ;**
- **Roussiveau** et ses barres rocheuses ;
- Les deux sommets arrondis des **Grues** ;
- L'antenne fine du **Pic de l'Ours** ;
- Les trois dents du **Pic du Cap Roux / Pilon / St Pilon** ;
- La silhouette striée et couchée du Rastel d'Agay.



Figure 40: Vue sur le Sud depuis le Mont Vinaigre et la ligne de crêtes du massif oriental : du Pic du Cap Roux aux Suvières

DEPUIS LES POINTS BAS

Depuis les points bas, le massif de l'Estérel offre d'autres perceptions que ce soit au niveau du ravin du Mal Infernet, au niveau du ravin du Perthus ou encore au niveau des espaces collinaires situés au pied de la barre de Roussiveau.

LES LIGNES DE CRETES, LIGNES DE PARTAGE DES ENTITES VISUELLES

La chaîne des sommets du massif forme des lignes de crêtes permettant d'observer l'ensemble des sommets du massif oriental (du Mont Vinaigre au pic du Cap Roux) qui dessine une forme « en arc ».

Au Sud, se trouvent les sommets de Malavalettes, la barre de Roussiveau, le pic du Perthus et le pic de l'Escale.

L'Ouest du massif permet de voir l'adret donnant sur la plaine de l'Argens et l'ubac sur les collines et le plateau de Bagnols-en-Forêt.

Les gorges du Blavet, les gorges de Pennafort et les ravins du massif oriental, unités spécifiques par leur encaissement.

Enfin, le rocher de Roquebrune-sur-Argens, rocher abrupt qui s'avance sur la plaine de l'Argens expose un point de vue imprenable sur la plaine et le massif de l'Estérel.



Figure 41: Depuis les collines du piémont occidental, vue sur la barre de Roussiveau

5.4.1. Enjeux paysagers issus de l'évolution du territoire

Sources : Diagnostic paysager de l'Estérel – partie 3 « dynamiques anthropiques ».

Du fait de la présence d'un relief marqué et difficile d'accès, ainsi que d'une plaine agricole cultivée, les zones urbaines étaient peu étendues jusqu'aux années 1950. Les espaces bâtis étaient alors regroupés autour des principales aires urbaines comme Fréjus et Saint-Raphaël, tandis que l'habitat diffus était majoritairement réservé aux exploitations agricoles.

Durant les années 1960 à 1980, soit en à peine trente ans, l'expansion urbaine s'est fortement accélérée et les espaces urbanisés ont considérablement gagné du terrain. La création des stations balnéaires et de l'autoroute A8 et dans les années 1970 a renforcé l'attractivité touristique du littoral, entraînant une urbanisation importante de la plaine littorale. L'urbanisation s'est diffusée sous la forme d'un pavillonnaire lâche, mitant le paysage de la plaine et du piémont du massif de l'Estérel.

La forêt domaniale, gérée par l'ONF, a constitué un premier rempart contre l'urbanisation. D'autres types de protections ont ensuite été mis en œuvre, avec notamment la politique d'acquisition foncière de l'Etat via le Conservatoire du Littoral, et le classement du site « Estérel Oriental » en 1996 par l'État au titre de la loi sur les sites et paysages de 1930. Les mesures de protection mises en œuvre depuis les années 1990 ont permis de limiter l'expansion urbaine au profit d'une densification des zones déjà urbanisées par un habitat diffus. Les SCoT et PLU en vigueur encouragent cette densification, permettant ainsi de préserver les terres agricoles.

5.5. Évolution des usages et des modes de gestion : du massif habité au massif « consommé »

Le massif de l'Estérel fut habité depuis le néolithique et a été exploité jusque dans les années 1970, avant d'être jugé peu rentable par l'ONF, qui l'a complétement abandonné en 1975.

- Entretien des routes et des sentiers s'est concentré sur les pistes DFCI, tandis que le reste du territoire a vu une augmentation des broussailles, conséquence de l'abandon progressif des activités d'élevage sur le massif. Depuis 2015 une Charte Forestière comporte un plan d'action sur 15 ans pour remédier à cette situation.
- L'évolution des usages se traduit par :
 - L'abandon de la culture vivrière au profit des activités tournées vers les loisirs
 - La présence de carrières sur les franges du massif, modifiant durablement le paysage
 - Le développement de campings sur les secteurs les plus attractifs
 - Le maintien partiel de l'agriculture, notamment via la viticulture

Dans ce contexte de transformation des pratiques, le massif de l'Estérel fait aujourd'hui l'objet d'une démarche d'Opération Grand Site (OGS), portée depuis 2007 par le Syndicat Mixte du Grand Site de l'Estérel (SMGSE), créé spécifiquement pour coordonner la gestion et la valorisation du massif. Après plusieurs années d'études et de concertation, la candidature au label Grand Site de France a été officialisée en 2019 et se déploie depuis 2020 à travers un

programme d'actions visant à concilier préservation des paysages et milieux naturels, qualité de l'accueil du public et valorisation du territoire. Cette démarche constitue une réponse structurée aux pressions liées à la fréquentation touristique croissante et à l'évolution des usages, en inscrivant la gestion du massif dans une perspective durable.



Figure 42: Pâturage équin à La Colle du Rouet

Activités de loisirs sur le territoire



Figure 43: Illustrations de diverses activités de loisirs sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

5.6. Voies de desserte et impacts sur le paysage

La route de Cannes était la seule route importante traversant le massif avant l'arrivée de l'autoroute. Les travaux autoroutiers des années 1970 ont considérablement désenclavé la région.

L'ancienne activité forestière, autrefois très développée dans le massif a permis la création de nombreux sentiers et chemins au cœur de l'Estérel, dont les usages ont évolué vers des activités récréatives. D'un point de vue paysager :

- Les routes s'intègrent bien au paysage, notamment grâce à la couleur rouge-ocre des enrobés ;
- Le budget de l'ONF ayant diminué, les réparations sont désormais réalisées au « coup par coup », faute de moyens suffisants.

Des routes et des chemins carrossables permettent d'accéder aux pieds des principaux sommets. Au cours de la dernière décennie, diverses pistes forestières ont été fermées à la circulation motorisée pour diverses raisons :

- Un trafic trop important sur des voies initialement conçues pour la gestion forestière ou la défense contre les incendies (DFCI), et non pour servir de liaison ou de déviation routière ;
- La volonté de la DREAL PACA (supervision du Site Classé) et de l'ONF de faire reculer la voiture du cœur du massif, afin de retrouver une ambiance plus forestière et de favoriser la reconquête d'usages plus doux : promeneurs, familles avec poussettes, cyclistes, etc.

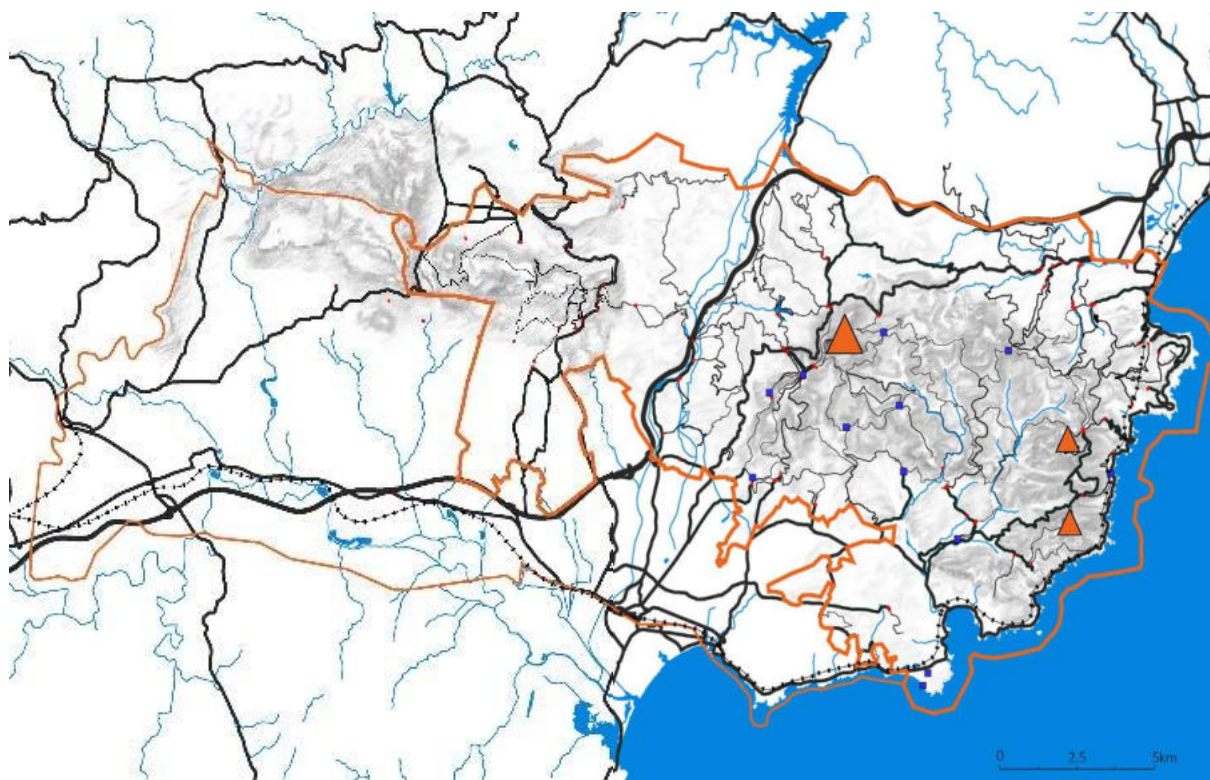


Figure 44: Carte des accessibilités voiture grand public – Agence APS, 2019



Figure 45: Depuis le Cap Roux : Vue sur la Point de l'observatoire

5.7. Une urbanisation sur versant localisée

Les communes de Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens se sont initialement développées dans la vallée de l'Argens ou en piémonts, avant de s'étendre progressivement vers les versants des massifs collinaires ou montagneux.

Aujourd'hui, ce développement est globalement resté localisé sur des espaces peu sensibles d'un point de vue paysager, sans dépasser une certaine limite d'urbanisation sur les versants. En effet, les versants Ouest du massif de l'Estérel ont gardé leur caractère boisé : l'expansion urbaine sur ces secteurs est peu perceptible à distance, car localisée sur les piémonts. La ville s'est étendue sans modification visuelle majeure, à l'échelle lointaine, bien que certaines communes grignotent progressivement les coteaux boisés, ce qui peut altérer ponctuellement la perception du paysage.

Les arrière-plans paysagers ont donc été globalement bien préservés des évolutions urbaines. Le maintien de ce caractère constitue l'un des enjeux paysagers majeurs du territoire du SCoT.

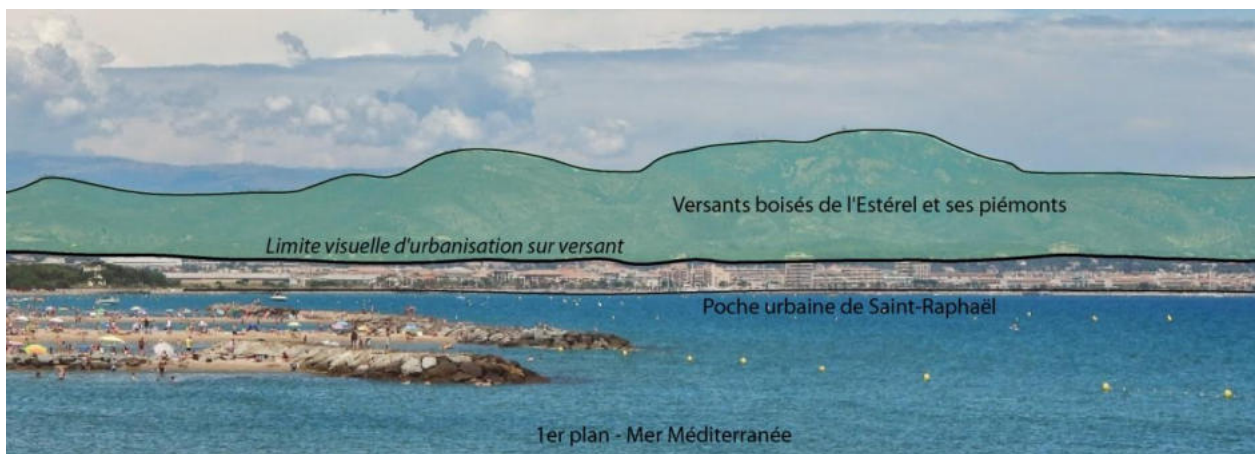
Cependant, quelques versants (en nombre très limité) ont connu une dynamique d'urbanisation récente, engendrant un **impact paysager plus ou moins significatif**.

Il s'agit notamment :

- Des collines du Collet Redon et de Sainte Candie à Roquebrune-sur-Argens,
- Du versant opposé au village des Adrets-de-l'Estérel.



Roquebrune-sur-Argens – La Bouverie – Extension de l'habitat pavillonnaire sur la colline du Collet Redon



Versants préservés de l'Estérel – Vue depuis Saint Aygulf (Fréjus)

5.8. Le développement urbain de la plaine de l'Argens avec des dynamiques de conurbation en cours

La plaine de l'Argens a été l'un des principaux foyers de développement de l'urbanisation du territoire. Les abords du cours d'eau et les paysages associés ont été préservés grâce au risque d'inondation, encadré par le PPRi opposable.

Ainsi, l'extension de l'urbanisation s'est faite de façon linéaire sur la rive gauche de l'Argens, engendrant une conurbation progressive entre Puget sur Argens et Fréjus, où les poches urbaines se sont progressivement rejointes, formant un ensemble urbain continu, sans transition.

Aujourd'hui, cette dynamique commence également à se manifester sur la section Nord de la DN7 où les poches urbaines de Puget sur Argens et de Roquebrune-sur-Argens tendent à se rejoindre. Si cette tendance se poursuit, un impact paysager notable pourrait apparaître : la coupure verte actuelle, qui constitue une transition naturelle et perceptible entre les 2 communes, risque d'être réduite, entraînant une perte de lisibilité des identités communales.

L'enjeu consiste ici en la préservation de la coupure verte existante entre les deux noyaux urbains, afin de maintenir l'identité physique et paysagère des communes.

5.9. Un mitage de l'espace connu sur certains secteurs

Quatre secteurs sont identifiés comme principaux foyers d'urbanisation diffuse, chacun présentant des enjeux spécifiques :

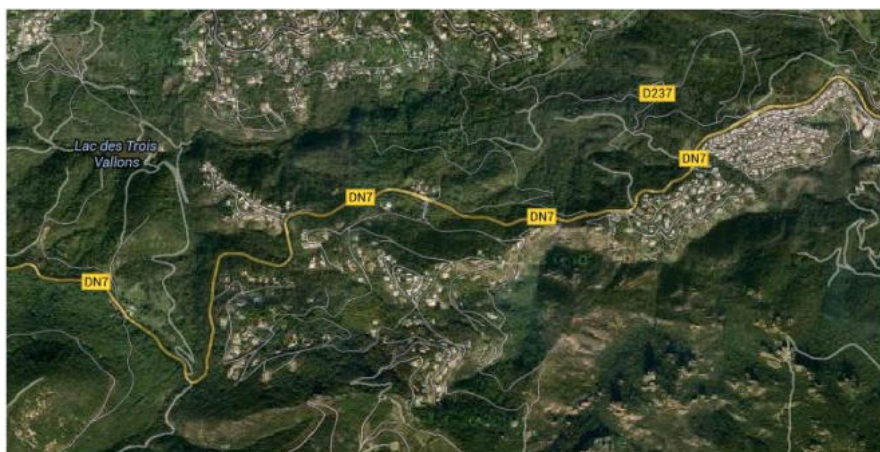
- Secteur entre l'autoroute A8 et La Bouverie (Roquebrune-sur-Argens)
- Secteur de Caïs et Nord de l'A8 (Puget sur Argens)
- Secteur entre le noyau ancien de Roquebrune-sur-Argens et le hameau de La Bergerie (entre Roquebrune-sur-Argens centre et les Issambres).
- Quartier de Saint-Jean-de-l'Estérel (Fréjus)

Ces constructions morcellent **les espaces agricoles ou naturels**, engendrant un impact paysager plus ou moins marqué.

Il est toutefois observé que, bien que l'évolution du caractère paysager des sites soit perceptible, notamment depuis les points hauts, **la forte végétalisation des jardins contribue à modérer l'impact visuel en préservant un caractère arboré important.**



Vue sur le secteur de La Bouverie (Roquebrune-sur-Argens) depuis la colline du Collet Redon.



Fréjus – St Jean de l'Estérel (abords des Adrets-de-L'Estérel)

5.10. Une fermeture des paysages sur certains secteurs

Trois secteurs principaux connaissent une fermeture progressive des paysages, liée à la déprise agricole et à l'urbanisation croissante sur des parcelles progressivement arborées.

Ce phénomène entraîne une **modification des paysages et une perte de leur diversité** notamment sur les piémonts du massif du Tanneron et de la Colle du Rouet, et du massif des

Maures. Il augmente également le risque de feux de forêt en raison de la réduction des coupures d'urbanisation entre boisements et secteurs bâtis.

Les boisements deviennent progressivement la composante dominante du paysage naturel sur ces territoires.



Vue sur les piémonts du massif du Tanneron – Secteur de La Bouverie depuis la colline du Rouet – Quelques parcelles agricoles amènent une diversité paysagère aux abords du secteur bâti et jouent un rôle de protection de la population contre les risques de feux de forêt.

5.11.Des coupures d'urbanisation à préserver

Plusieurs coupures d'urbanisation sont identifiées sur le territoire. Certaines font l'objet d'une protection au titre de la Loi Littoral, tandis que d'autres, non réglementés, **jouent un rôle important dans la perception paysagère du territoire en maintenant des espaces de transition naturels**. Leur potentiel de préservation doit être étudié au regard des objectifs de développement urbain, afin de préserver l'identité paysagère du territoire.

6. La qualité des entrées de ville

L'entrée d'agglomération, plus communément appelée « entrée de ville », désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès à la ville, conséquence des politiques d'aménagement du territoire et de l'évolution des modes de vie au cours des cinquante dernières années (développement des zones commerciales, etc.).

Les entrées de villes notables du territoire sont :

Tableau 6: Recensement des entrées de villes notables du territoire

Nom	Caractéristiques	Enjeux
Entrées Est et Ouest de Roquebrune-sur-Argens, DN7	Linéaire commerciale	<ul style="list-style-type: none"> Coupure urbaine avec Puget à conserver ; Percée visuelle vers l'arrière-plan du massif de l'Estérel ; Aménagements supplémentaires à mettre en place (paysagers, voiries piétonnes et cyclables...) sur les abords ; Panneaux publicitaires trop voyants et câbles des réseaux énergétiques et de communication apparente.

Entrée de l'agglomération de Fréjus-Puget	Linéaire commerciale	<ul style="list-style-type: none"> Percée visuelle sur le massif de l'Estérel Aménagements supplémentaires à mettre en place (paysagers, voiries piétonnes et cyclables...) sur les abords ; Panneaux publicitaires trop voyants Disharmonie à cause de l'hétérogénéité des bâtiments et des enseignes
Entrée du territoire par l'autoroute A8 – sortie 38 de Fréjus	Entrée de territoire agricole	<ul style="list-style-type: none"> Met en valeur la qualité boisée et agricole du secteur
Entrée du territoire par l'autoroute A8 – sortie 38 bis de Fréjus	Entrée de territoire industriel	<ul style="list-style-type: none"> Panneaux publicitaires hétérogènes

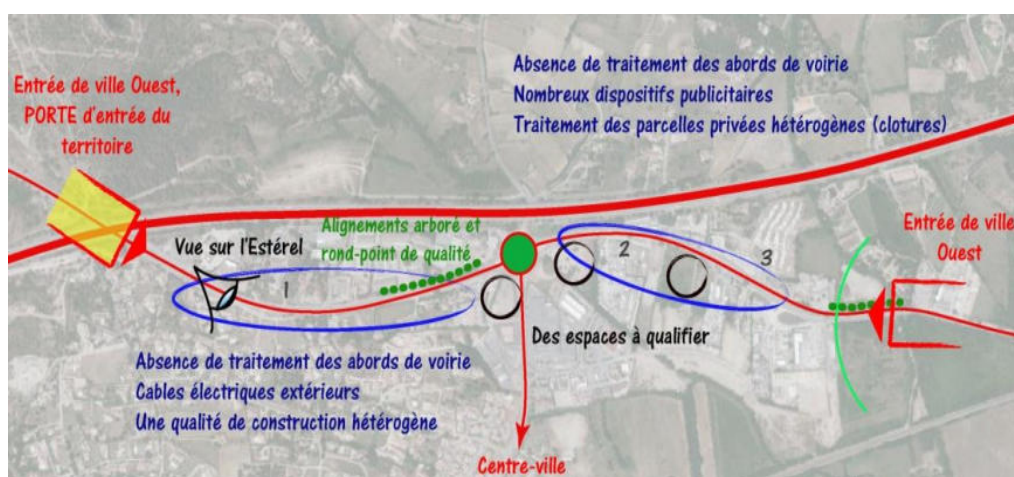


Figure 46 : Bilan des enjeux, entrées Est et Ouest de Roquebrune-sur-Argens, 2017

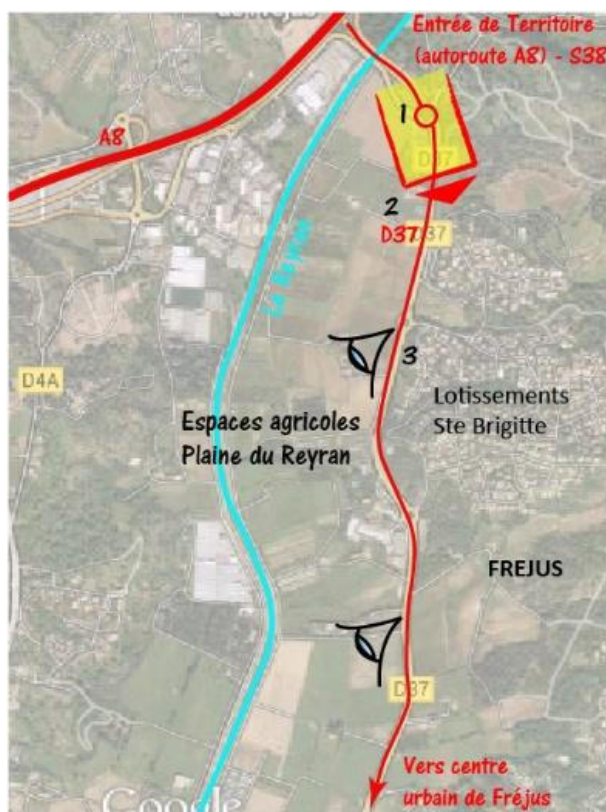


Figure 47: Entrée de territoire et entrée de la ville de Fréjus, 2017

7. Le phénomène de cabanisation sur le territoire

La cabanisation désigne le phénomène d'implantation progressive et souvent illégale de constructions légères ou précaires (cabanes, mobile-homes, chalets, etc.) sur des terrains non urbanisables, généralement classés en zones naturelles, agricoles ou forestières. Elle résulte souvent de la recherche de solutions de logement alternatives ou de loisirs, mais engendre des pressions croissantes sur les milieux naturels, notamment en périphérie urbaine ou dans les zones littorales et forestières. Ce phénomène soulève des enjeux majeurs en matière de respect des règles d'urbanisme, de gestion des risques (incendies, inondations), de préservation des paysages et de biodiversité.

La cabanisation constitue un enjeu préoccupant sur le territoire du SCoT, en particulier dans la plaine de l'Argens, où elle prend une ampleur significative. **Au premier trimestre 2023, l'analyse du MOS identifie 450 parcelles concernées, soit 170 ha de terres agricoles détournées.** Ce phénomène fragilise la cohérence des documents d'urbanisme et compromet les objectifs de sobriété foncière portés par la loi ZAN. Il contribue à l'artificialisation diffuse des sols et accentue la pression sur les espaces agricoles, déjà confrontés à de multiples vulnérabilités : tension foncière, vieillissement des exploitants, aléas climatiques et incertitudes liées au risque inondation. Dans les vallées de l'Argens et du Reyran, reconnues pour la qualité de leurs terroirs, la cabanisation met en péril une trame agro-naturelle structurante, essentielle à l'ancrage territorial d'un modèle agricole durable et résilient.



Figure 48 : Secteur soumis à la cabanisation dans la plaine de l'Argens. (Source : MOS 2022)



Figure 49 : Photos du phénomène de cabanisation dans la Plaine de l'Argens (Source : Google Maps d'après localisation par le MOD 2022)

8. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution
+ Atout pour le territoire	La situation :	Facteurs d'évolution positive
		Facteurs d'évolution négative
- Faiblesse pour le territoire	<ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ se dégrade ; = se maintien ; ? non prévisible 	

Paysages et patrimoine		Tendances et facteurs d'évolution
+ Grande une diversité de paysages qui s'explique notamment par les deux massifs volcaniques de l'Estérel et des Maures.	?	Valorisation touristique et pédagogique des grands ensembles paysagers.
		Appui sur les entités paysagères pour structurer le projet de territoire, renforcement des protections réglementaires existantes.
+ Présence de paysages identitaires forts (Mont Vinaigre, Estérel intérieur, corniche des Maures, Rocher de Roquebrune-sur-Argens ...)	?	Pression foncière et urbaine croissante sur les piémonts et les interfaces naturelles/urbaines.
+ Qualité des paysages littoraux (Corniche orientale, Baie d'Agay, côte découpée ...)	?	Mitage urbain menaçant la lisibilité des unités paysagères et les lisières du massif.
+ De vastes espaces naturels arborés, trame de fond du territoire	?	Impact paysager des infrastructures de déplacements (autoroute) ; Paysages menacés par le risque incendie ; Présence de protections fortes constituant un rempart contre l'urbanisation (forêt domaniale ONF, acquisitions du Conservatoire du Littoral, site classé Estérel Oriental).
+ 37 zones archéologiques	↗	Les dispositifs de protection sont pérennes.
+ 36 monuments historiques	↗	
+ 37 protections aux abords des monuments historiques	↗	
+ 2 sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus.	↗	
- Une fermeture progressive des paysages : réduction de l'activité agricole.	↘	Maintien de l'identité agricole des bords de l'Argens et de sa diversité ; L'abandon de certaines activités agricoles au profit des activités de tourisme ; L'extension progressive et disparate de l'urbanisation sur un secteur initialement boisé et agricole.

-	Phénomène de cabanisation à l'origine d'un détournement des terres agricoles pour 450 parcelles soit 170 hectares.	⇒	Maintien du phénomène de cabanisation, difficile à réguler malgré les outils existants.
-	Une fermeture progressive des paysages : réduction de l'activité agricole	⇒	Maintien de l'identité agricole des bords de l'Argens et de sa diversité ; Le changement climatique entraîne la modification des conditions climatiques locales ce qui entraîne ; L'abandon de certaines activités agricoles au profit des activités de tourisme ; L'extension progressive et disparate de l'urbanisation sur un secteur initialement boisé et agricole.
-	Des paysages menacés par le risque incendie	⇒	La prise en compte du risque de feux de forêt et du traitement des interfaces entre espaces boisés et espaces bâtis (préservation ou création de coupures agricoles à l'interface avec la forêt ...) afin de limiter le développement du risque d'incendie ; Le changement climatique accroît la survenue d'incendie et leur intensité.
+	Le fleuve de l'Argens et ses rives	?	Mise en valeur des bords et des milieux humides de l'Argens ; Artificialisation des cours d'eau (endiguements...) : perte de naturalité ; Prise en compte du risque d'inondation proche en bordure de périmètre PPRI, de la valorisation paysagère des espaces bâtis notamment les zones d'activités.

III. Milieux naturels et de la biodiversité

1. Leviers du SCoT sur les milieux naturels et la biodiversité

Le SCoT doit intégrer la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, tant dans son rapport de présentation, que dans son projet d'aménagement stratégique (PAS) et son document d'orientations et d'objectifs (DOO). L'état initial de l'environnement (EIE) permet de mettre en évidence les sensibilités écologiques et les enjeux de préservation, qui constitueront la base de l'évaluation environnementale. Dans cette optique, une analyse à deux niveaux doit être menée :

- Une analyse du patrimoine naturel, exposant notamment :
 - les caractéristiques des zones répertoriées comme sensibles ou à préserver et valoriser dans le cadre du SCoT
 - La richesse spécifique, c'est-à-dire les espèces remarquables animales et végétales que le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération abrite et leur importance respective à l'échelle locale, régionale et nationale.
- Une analyse des continuités écologiques, visant à d'identifier :
 - Au-delà des zones naturelles et de la biodiversité qu'elles recouvrent, les fonctions écologiques des différents milieux naturels, semi-naturels ou artificialisés.
 - La façon dont le territoire fonctionne écologiquement, en repérant les secteurs jouant un rôle stratégique dans le maintien de la biodiversité.

Ces deux approches permettront :

- D'identifier les espaces naturels et leur biodiversité associée, présents sur le territoire
- De repérer les zones présentant une importance particulière, du fait de leurs fonctions écologiques, dans le maintien de la richesse naturelle du territoire.

2. Rappels réglementaires

2.1. Engagements communautaires

Plusieurs engagements en faveur de la biodiversité et des milieux naturels ont été pris à l'échelle tant internationale que communautaire, tels que :

- **La Convention de l'UNESCO du 16 novembre 1972** sur la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel ;
- **La Convention de Washington (3 mars 1973)** concernant la protection des espèces animales et végétales menacées dans le monde ;
- **La convention de Bonn du 23 juin 1979** pour la protection des espèces animales migratrices ;
- **La convention de Berne du 19 septembre 1979** relative à la conservation de la vie sauvage et des milieux naturels en Europe.
- **Les Directives européennes Oiseaux (30 novembre 2009) et Habitats-Faune-Flore (21 mai 1992)** et leur transposition dans le Code de l'environnement français ;

2.2. Au niveau national

Des engagements nationaux ont été pris, dont les principaux sont :

- **La loi du 21 avril 1906**, complétée par celle du 2 mai 1930, instituant les sites classés ou inscrits : tout espace naturel ou formation remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque justifie sa conservation en l'état et sa protection contre les atteintes graves. ;
- **La loi du 10 juillet 1976** sur la protection de la nature : elle prévoit la conservation partielle ou totale d'espèces animales non domestiques, ou végétales non cultivées lorsqu'un intérêt particulier ou les nécessités de la préservation du patrimoine biologique national le justifient. Les listes d'espèces protégées sont fixées par arrêtés nationaux ou régionaux ;
- Le réseau Natura 2000 correspondant à une transposition en droit français par ordonnance du 11 avril 2001 des Directives européennes Oiseaux et Habitats ;
- **La loi sur la chasse du 26 juillet 2000** (modifiée le 30 juillet 2003) qui prévoit l'établissement d'orientations régionales de gestion de la faune sauvage et de la qualité de ses habitats.
- **La loi Grenelle 1, loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été promulguée le 3 août 2009** pour répondre au constat d'urgence écologique. Elle propose ainsi des mesures touchant les secteurs de la biodiversité et des milieux naturels qu'elle souhaite préserver ainsi que les services écosystémiques associés. Elle vise également à préserver et mettre en valeur les paysages ainsi qu'à limiter les risques pour l'environnement et la santé. Elle a pour objectif de respecter l'environnement à travers la diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.
- **La loi Grenelle 2 portant « engagement national pour l'environnement », du 12 juillet 2010**, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'environnement et notamment ceux concernant la restauration de la biodiversité à travers la mise en place d'une trame verte et bleue et de schémas régionaux de cohérence écologique. En plus de ces mesures, elle a également comme objectifs d'assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats, en rendant l'agriculture durable à travers la maîtrise de produits phytosanitaires et en développant l'agriculture biologique ; en protégeant les zones humides et captages d'eau potable ; en encadrant l'assainissement non collectif et en luttant contre les pertes d'eau des réseaux et enfin en protégeant la mer et le littoral. De plus, le SCoT doit arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), promulguée le 13 octobre 2014** est venue modifier et préciser les dispositions concernant les SCoT et les PLU. L'un des objectifs de cette loi est de préserver les espaces agricoles (création du principe de compensation agricole). Elle revient notamment sur les dispositions de la loi ALUR concernant la constructibilité en zones agricoles (notamment en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, dits STECAL).
- **La Loi sur la transition énergétique pour la croissance verte (LETCV), adoptée le 22 juillet 2015**, vise à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique, à la préservation de l'environnement et au renforcement de son indépendance énergétique.
- **La Loi sur la biodiversité, adoptée le 20 juillet 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages** a permis d'entériner l'interdiction des

néonicotinoïdes à partir du 1er septembre 2018 pour l'ensemble des cultures agricoles. Elle entérine également le triptyque « éviter, réduire, compenser », qui s'applique à tout aménageur dont le projet entraîne des dégradations écologiques, ainsi que le principe fondamental de non-régression du droit de l'environnement, selon lequel la protection des écosystèmes ne peut faire l'objet que d'une « amélioration constante ». Elle introduit aussi dans le Code civil la reconnaissance du préjudice écologique qui, en vertu de la règle du pollueur-payeur, oblige le responsable d'un dommage à l'environnement à le réparer ou, à défaut, à acquitter des dommages et intérêts. Elle va également permettre la ratification par la France du protocole de Nagoya, qui encadre l'accès aux ressources génétiques et aux connaissances traditionnelles et impose le partage des avantages qui en découlent avec les communautés locales. Cette loi a permis également la création de l'Agence française pour la biodiversité (AFB) au 1er janvier 2017, devenue l'OFB au 1er janvier 2020.

- **Le décret no 2018-1180 du 19 décembre 2018 relatif à la protection des biotopes et des habitats naturels** : pris en application des articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement, issues de l'article 124 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, il étend d'une part le champ d'application pour les biotopes à des milieux d'origine artificielle, et d'autre part prolonge ce dispositif pour donner la possibilité aux préfets de prendre des arrêtés de protection pour des habitats naturels en tant que tels, sans qu'il soit besoin d'établir qu'ils constituent par ailleurs un habitat d'espèces protégées. Ce décret est complété par deux arrêtés du 19 décembre 2018 qui fixent, pour la France métropolitaine, la liste des habitats naturels pouvant faire l'objet d'un arrêté de protection par le préfet ainsi que les modalités de présentation et la procédure d'instruction des demandes de dérogations aux interdictions.

2.3. Au niveau régional, départemental et local

Le SRADDET PACA modifié en 2025 fixe plusieurs objectifs pour préserver la biodiversité :

- Objectif 15 préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestres, littoraux et marins
- Objectif 16 favoriser une gestion durable et dynamique de la forêt
- Objectif 50 décliner la trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire
- Objectif 13 faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant
- Objectif 48 préserver le socle naturel, agricole et paysager régional
- Objectif 51 assurer les liaisons écologiques au sein du territoire régional et avec les régions voisines

La Charte Forestière de Territoire Grand Estérel en date de janvier 2015, définit les orientations stratégiques suivantes pour le territoire :

- Orientation stratégique A : Gérer les effets de la mutation du territoire et prévenir les risques naturels
- Orientation stratégique B : Améliorer et renforcer l'identité du territoire Grand Estérel
- Orientation stratégique C : Partager l'espace forestier du Grand Estérel

- Orientation stratégique D : Mettre en place une gestion concertée du territoire Grand Estérel

Le Plan Mer et Littoral, action n°85 du Plan climat de la Région Sud, relève quatre défis :

- Prendre la mesure et révéler le potentiel de développement économique et d'attractivité qu'offrent la mer et le littoral ;
- Concilier ce modèle de développement avec la préservation des milieux naturels littoraux et marins, le bien-être des habitants et des générations futures ;
- Réussir les mutations et transitions nécessaires pour l'adaptation du territoire au changement climatique avec une vision stratégique à l'horizon 2030 ;
- Garantir une dynamique de concertation, facteur de réussite pour une vision partagée, avec les acteurs maritimes fédérés au sein de l'Assemblée Maritime pour la Croissance Régionale et l'Environnement.

44 actions prioritaires ont été identifiées d'ici 3 et 10 ans, ainsi que des initiatives phares dès 2020.

3. Outils de connaissance et de protection des milieux naturels

Le territoire du SCOT est concerné par différents inventaires (ZNIEFF) et périmètres d'intérêt écologique reconnus au sein desquels les aménagements devront faire l'objet d'une attention particulière au regard notamment de leurs incidences sur les espèces et habitats naturels.

Les documents de gestion des eaux : SDAGE, SAGE, Contrats de milieux (voir chapitre Ressources en eau) qui interviennent sur la préservation des milieux humides.

3.1. Les périmètres d'inventaires écologiques

Sources : Données SIG INPN et DREAL PACA

3.1.1. Les zones humides

Les **zones humides** du territoire présentent un intérêt écologique, hydrologique et paysager majeur. Qu'elles soient de grande ou de petite taille, elles jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement des écosystèmes locaux, en accueillant une biodiversité spécifique, en participant à la régulation des crues et à l'épuration naturelle des eaux. En 2004, le **Conseil général du Var** a engagé un **inventaire départemental des zones humides**, visant à harmoniser les connaissances à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Cet inventaire constitue aujourd'hui un **outil de gestion, de sensibilisation et d'aide à la décision**, facilitant la prise en compte de ces milieux dans les politiques d'aménagement et les projets territoriaux.

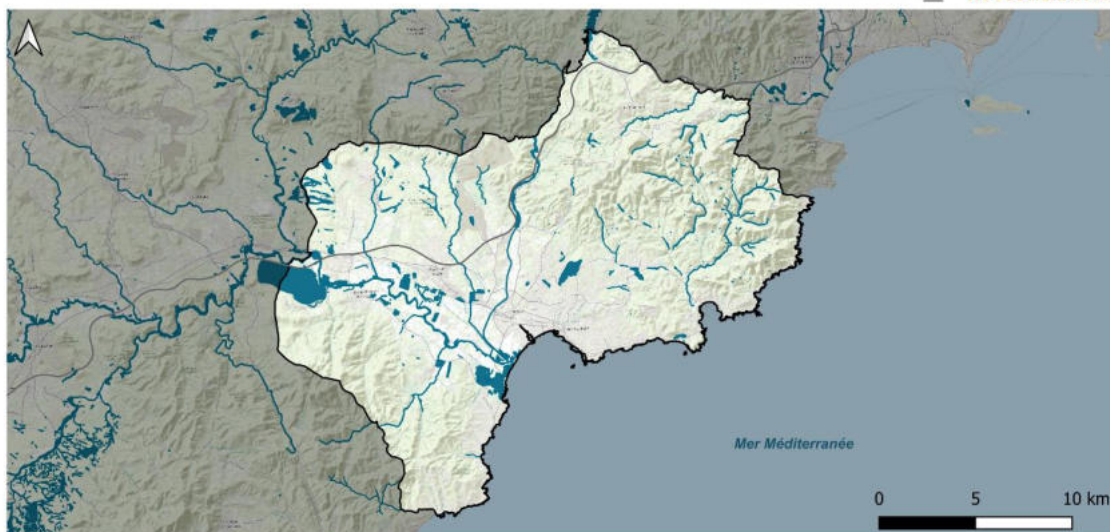
REVISION GENERALE

SCOT ECAA

MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

INVENTAIRE ZONES HUMIDES

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : CEN PACA 2025 ; Fond : ESRI World Topo

Éléments de contexte Zones humides

■ EPCI

— Routes principales

■ Inventaire zones humides

—

3.1.2. Les ZNIEFF

Les ZNIEFF ont vocation à constituer une connaissance aussi exhaustive que possible des espaces naturels (terrestres et marins), ils ne constituent pas un outil de protection. Leur intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques caractéristiques (parfois rares et menacées). Ils fournissent à tous les acteurs de l'environnement. Deux types de zones sont définis :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La richesse écologique du territoire est attestée par les nombreux périmètres d'inventaires. Ceux-ci se concentrent essentiellement sur les massifs de l'Esterel et des Maures. L'Argens apparaît aussi comme un espace d'intérêt majeur.

Ainsi, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comprend :

- **17 ZNIEFF terrestres** et **4 ZNIEFF Marines de Type I** ;
- **13 ZNIEFF terrestres** et **4 ZNIEFF Marines de Type II** ;
- **2 ZNIEFF Géologiques.**

Les interfaces entre ZNIEFF et zones urbaines vont devoir faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Lorsqu'elles jouxtent des zones agglomérées significatives, il s'avère important que le développement envisagé ne porte pas atteinte à l'intégrité écologique du site et à la pérennité des espèces rencontrées.

Pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, les ZNIEFF répertoriées sont les suivantes :

Les 17 ZNIEFF terrestres de type 1 sur le territoire :

Tableau 7 : Recensement des ZNIEFF terrestre de type 1 du territoire

Nom	Surface en hectares sur le territoire	Part du territoire occupé
Plaine de Raphele	306,61	0,9%
Vallons de la Cabre, De Valbonnette, Du Perthus et de leurs Affluents	72,85	0,2%
Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents	44,20	0,1%
Chaînon Littoraux de L'estérel du Pic de L'ours au Plateau D'anthéor	1539,68	4,4%
Coteaux Sud-Ouest du Lac De Saint-Cassien	5,04	0,0%
Vallons du Blavet et de ses affluents	26,74	0,1%
Suvieres, Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre Du Poirier	708,65	2,0%
Marais de la Fustièrre	7,57	0,0%
Palayson et Mares de Catchéou	482,92	1,4%
Barre de Roussivau et Pics du Perthus	167,33	0,5%
Vallon de la Gaillarde	4,32	0,0%
Vallons du Grenouillet, De Mal Infernet et de leurs affluents	83,49	0,2%
Vallons du Ronflon et de ses Affluents	26,68	0,1%
Rocher De Roquebrune-sur-Argens	302,27	0,9%
Massif De La Colle-Du-Rouet Et De Malvoisin	420,55	1,2%
Bombardier	138,06	0,4%
Castelli, Vallon De L'apie De Sigallon	105,15	0,3%
Total	4442,11	12,6%

Les 13 ZNIEFF terrestres de type 2 sur le territoire :

Tableau 8 : Recensement des ZNIEFF terrestre de type 2 du territoire

Nom	Surface en hectares sur le territoire	Part du territoire occupé
Bois de L'ermite	5,23	0,0%
Vallée de l'Argens	530,30	1,5%
Massif des Maures	4568,73	13,0%
Cap du Dramont	50,33	0,1%
Bois de Callian et de Saint-Cassien-Des-Bois	58,92	0,2%
Plaine et Vallon De Valescure	33,29	0,1%
Rocher de Roquebrune-sur-Argens - Les Pétignons	689,48	2,0%
Moyenne et Haute Vallée Du Reyran et bois De Bagnols	577,27	1,6%
Esterel	8097,82	23,0%

Étangs de Villepey et Esclamandes	214,51	0,6%
Bois de Palayson et Terres Gastes	2238,10	6,4%
Ancienne Base Aéronavale de Fréjus	126,17	0,4%
Causse de Cubjac	208,7	0,6%
Total	17398,85	49,4%

Les 2 ZNIEFF géologiques :

Tableau 9: Recensement des ZNIEFF géologique du territoire

Nom	Surface en hectares	Part du territoire occupé
Coupe de Boson	39,58	0,1%
Le Dramont	33,23	0,1%
Total	72,82	0,2%

Les 4 ZNIEFF marines de type 1 :

Tableau 10: Recensement des ZNIEFF marine de type 1 du territoire

Nom	Surface en hectares	Part du territoire occupé
Ilot Des Vieilles	706,09	2,0%
Cap Roux	297,73	0,8%
Cap Dramont	174,42	0,5%
Lion De Mer Sud	4,07	0,0%
Total	1182,32	3,4%

Les 4 ZNIEFF marines de type 2 :

Tableau 11: Recensement des ZNIEFF marine de type 2 du territoire

Nom	Surface en hectares	Part du territoire occupé
Banc de Fréjus	269,83	0,8%
Herbier de Cymodocées de Fréjus	183,66	0,5%
Banc du Mourrenégre	111,90	0,3%
Corniche de l'Estérel	2539,66	7,2%
Total	3105,04	8,8%

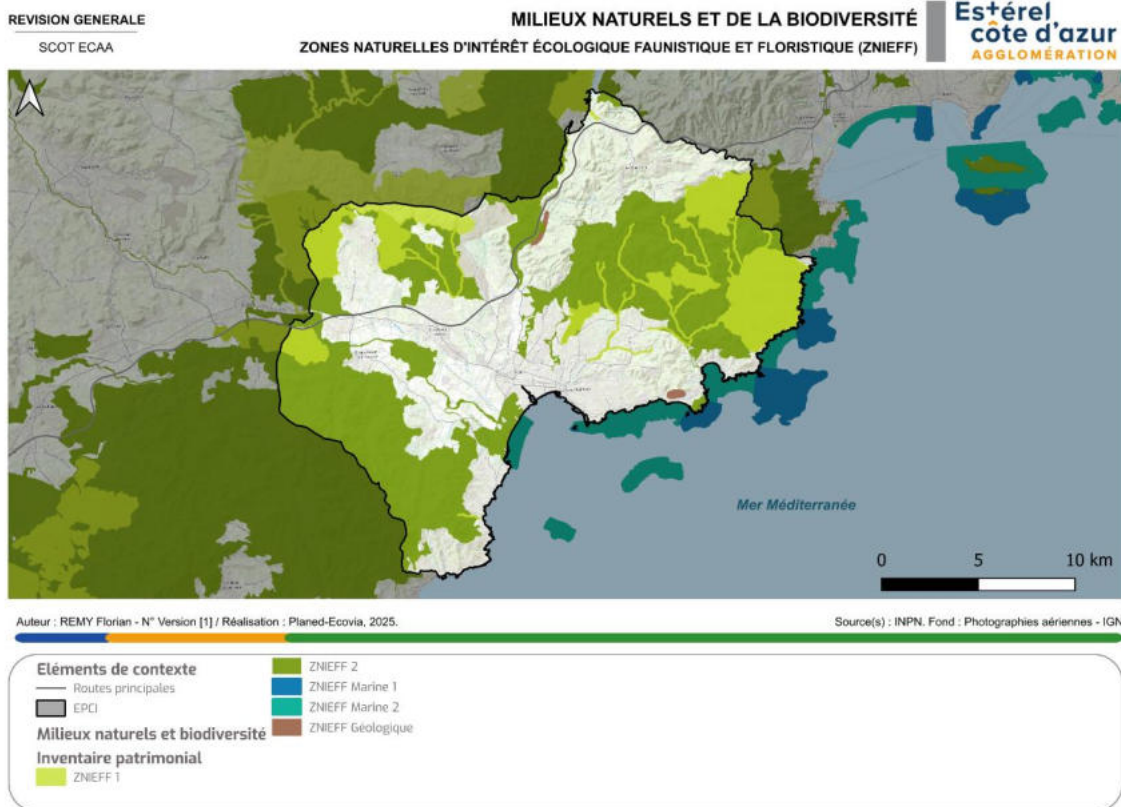


Figure 50: Carte des ZNIEFF de type 1 et 2, ECOVIA, 2025

3.2. Les périmètres de protection contractuelle

3.2.1. Le réseau Natura 2000



Les directives européennes Oiseaux et Habitats ont été mises en place pour atteindre les objectifs de protection et de conservation de la biodiversité à l'échelle européenne. Le réseau Natura 2000 regroupe des Zones de Protection Spéciale (ZPS), désignées au titre de la directive Oiseaux, et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), issues de la directive Habitats. Natura 2000 forme un réseau de sites naturels européens identifiés pour la rareté et la fragilité de leurs espèces et habitats, visant à concilier préservation de la biodiversité et activités humaines durables.

Les ZPS sont pour la plupart issues des zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO), elles participent à la préservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Les ZSC présentent un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent.

Excepté la commune des Adrets-de-l'Estérel, toutes les autres communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présentent au moins un site Natura 2000.

Six sites sont recensés sur le territoire :

Sites Natura 2000 (Source INPN)		Superficie du site (ha)	Superficie (ha) sur le territoire	Portion du territoire concerné en %
Zones de protection spéciale (Directive oiseaux)				
FR9312014	Colle du Rouet	11 533	2 502	7,11%
Zones de spéciales de conservation (Directive habitats)				
FR9301626	Val d'Argens	12 219	1 062	3,01%

FR9301622	La plaine et le massif des Maures	34 264	543	1,54%
FR9301628	Estérel	15 088	7 820	22,23%
FR9301625	Forêt de Palayson - bois du Rouet	5 158	518	1,47%
FR9301627	Embouchure de l'Argens	1 380	1 192	3,38%
Total (sans compte double)	6	-	13 645	38,79%

Au total ce sont 2 502 ha qui sont compris en ZPS et 11 143 ha compris en ZSC.

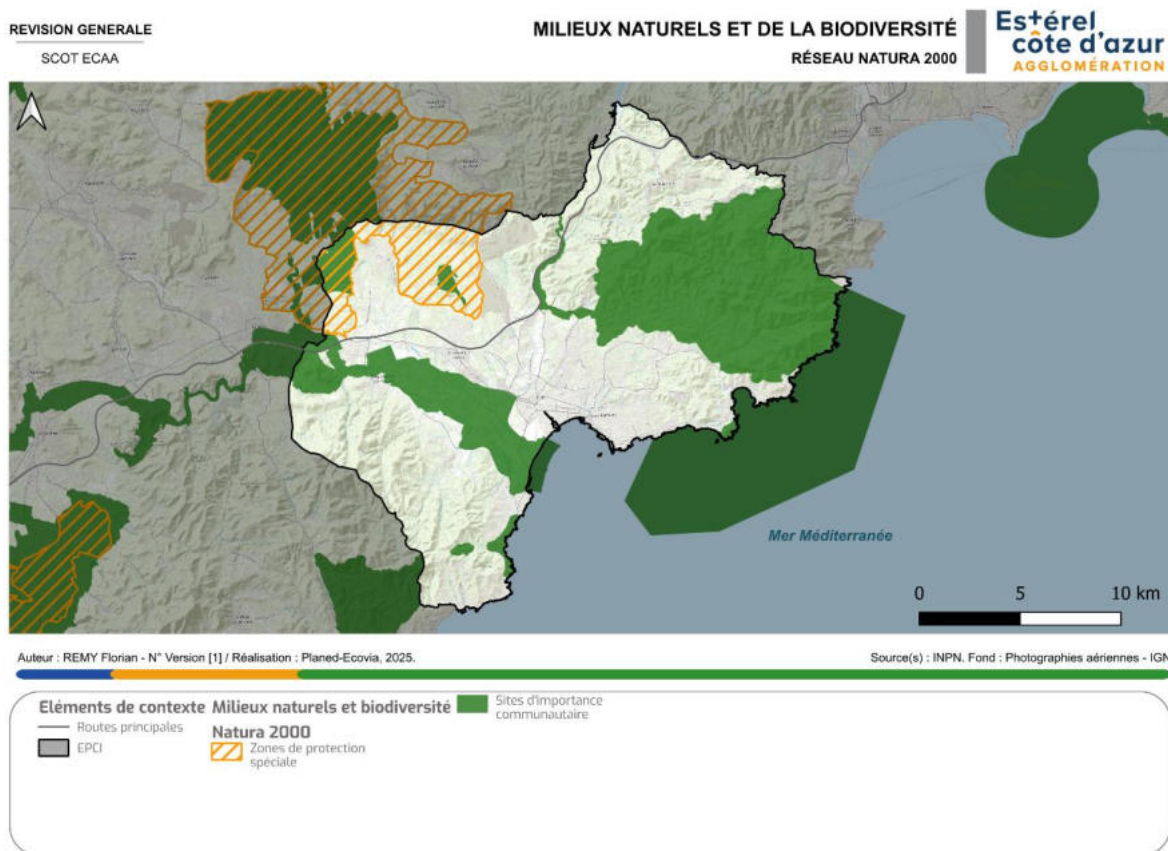


Figure 51: Carte du réseau Natura 2000 du territoire, ECOVIA, 2025

3.3. Les périmètres de protection réglementaire

3.3.1. Les réserves biologiques

Une réserve biologique est un espace protégé en milieu forestier ou en milieu associé à la forêt (landes, mares, tourbières, dunes). Ce statut s'applique aux forêts gérées par l'Office National des Forêts et a pour but la protection d'habitats remarquables ou représentatifs. Les réserves biologiques font partie des espaces relevant prioritairement de la Stratégie de Création d'Aires Protégées mise en place actuellement. Selon les habitats et les orientations de gestion, on distingue les réserves biologiques dirigées, où sont mises en place une gestion conservatoire et les réserves biologiques intégrales où la forêt est laissée en libre évolution.

Le territoire du SCoT compte **4 réserves biologiques « dirigées »**, de l'Office National des forêts :

Tableau 12: Recensement des réserves biologiques du territoire

Nom du site	Surface ha
Perthus (De)	198,47
Suvières (De)	130,00
Mal-Infernet (De)	170,14
Mare De Catcheou	5,99

Elles sont majoritairement localisées sur la Commune de **Saint-Raphaël**, au cœur du massif de l'Estérel et de sa forêt domaniale. Il y'a cependant une exception avec la mare de Catcheou qui se trouve à cheval entre Roquebrune-sur-Argens et la Motte, une commune hors du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Ces 4 réserves sont englobées en 2008 dans une « **réserve de chasse** » de 1300 ha.

Il y a également une **Réserve Biologique Intégrale** pour la forêt domaniale de l'Estérel qui s'étend sur 2055 ha.

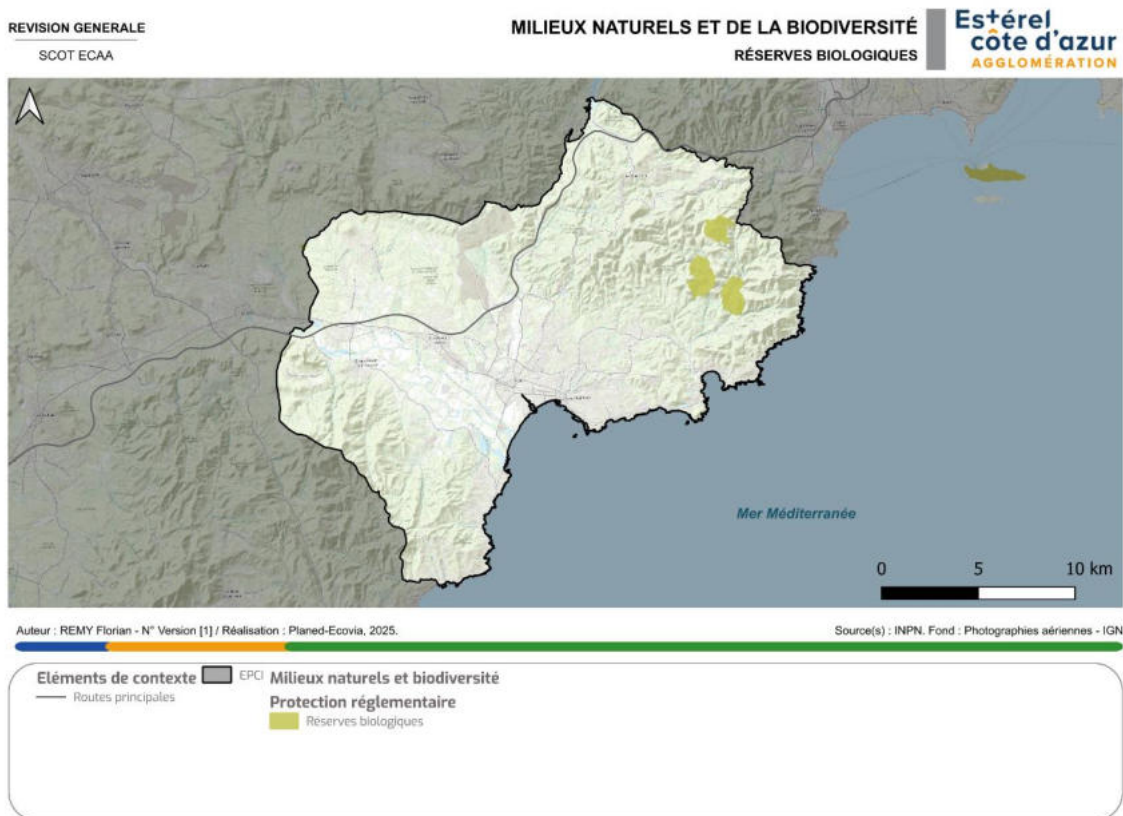


Figure 52: Carte des réserves biologiques du territoire, ECOVIA, 2025

3.3.1. Arrêté de protection de biotope

Un arrêté préfectoral de protection de biotope ou APPB est un type d'aire protégée en France permettant au préfet — ou en Corse au conseil exécutif de Corsea — de réglementer ou d'interdire certaines activités humaines, dans l'objectif de protéger les milieux de vie d'espèces protégées au niveau national. Ces arrêtés s'appliquent sur des espaces généralement assez restreints.

Cet outil de protection réglementaire a été créé en 1977, le dispositif est complété par les arrêtés préfectoraux de protection de géotope¹ et les arrêtés préfectoraux de protection des habitats naturels², en 2015 et 2018, respectivement afin de protéger les fossiles et minéraux et les habitats naturels.

On trouve un arrêté de biotope, au Nord du territoire. C'est l'arrêté de « l'anse de Fondurane et du Marais de la Fustièrre ». Il a été signé par le préfet le 20 septembre 2018.

Seule la partie du Marais de la Fustièrre est comprise dans le territoire.

Tableau 13: Recensement des arrêtés de biotope du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Nom de l'arrêté	Surface en hectares	Part du territoire occupé
Fondurane et Marais de la Fustièrre	16,98	0%

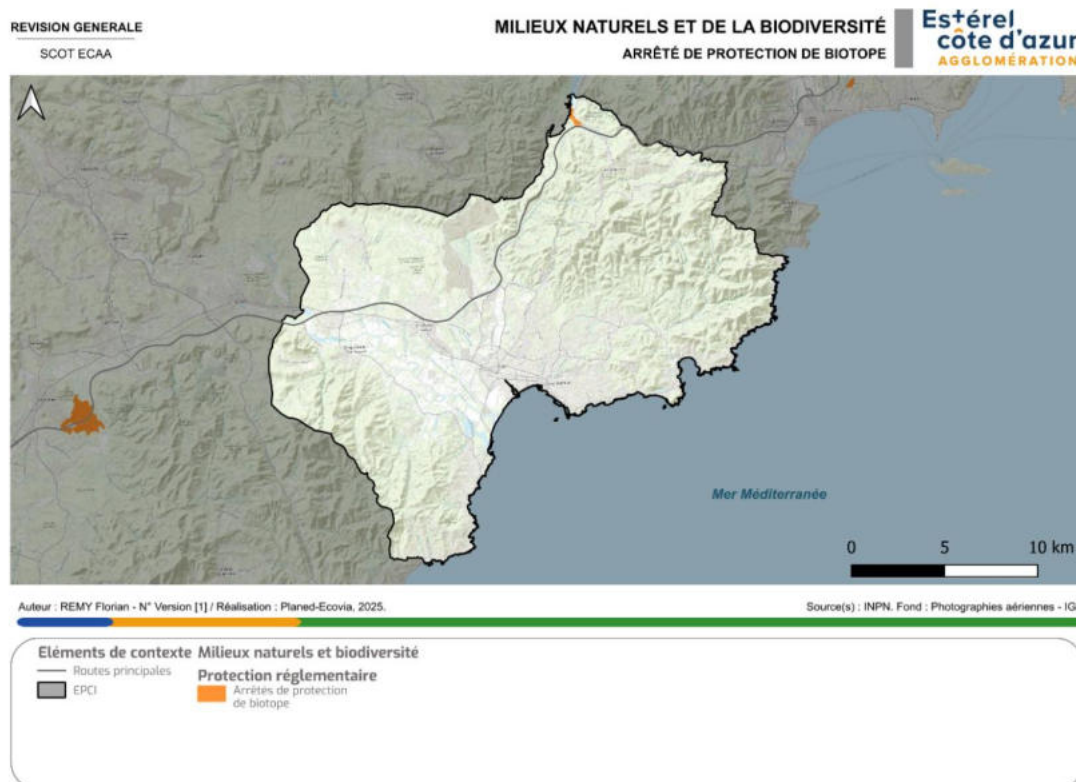


Figure 53: Carte des arrêtés de protection de biotope, ECOVIA, 2025

3.4. Protection par maîtrise foncière

3.4.1. Les espaces naturels sensibles du département

Le Conseil Départemental du Var a acquis sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 26 sites pour une superficie totale de 910,02 hectares, soit 2,6% du territoire du SCoT :

Tableau 14: Recensement des espaces naturels sensibles du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Nom du site	Surface en hectares	Portion du territoire occupé
Aiguebonne	0,09	0,0%
Antheor	9,33	0,0%
Centre-Ville (Terrain SnCF)	0,12	0,0%

Domaine De St Jean De L'est	379,61	1,1%
Escaillon Les Clos	207,05	0,6%
Font Olivier	0,01	0,0%
Foret De Malpasset	85,61	0,2%
Haute Cavalière	50,60	0,1%
Haute Rouquaire / Petignons	61,79	0,2%
L'espacier	3,48	0,0%
L'Estérel	0,10	0,0%
L'iscle	0,16	0,0%
La Bonne Eau	0,18	0,0%
Le Corsaire	0,51	0,0%
Le Dramont	3,02	0,0%
Le Gargalon	10,25	0,0%
Le Parc Des Issambres	0,11	0,0%
Le Rocher De Palay - Hautes	87,76	0,2%
Les Arènes Et Le Moulin	1,57	0,0%
Les Issambres	1,01	0,0%
Parc Areca	2,61	0,0%
Plage Du Grand Boucharel	0,38	0,0%
Plage Du Pourrouset	0,04	0,0%
Pointe De L'observatoire	3,85	0,0%
Santa-Lucia	0,56	0,0%
Val D'esquiere Et La Batterie	0,24	0,0%
Total	907,02	2,6%

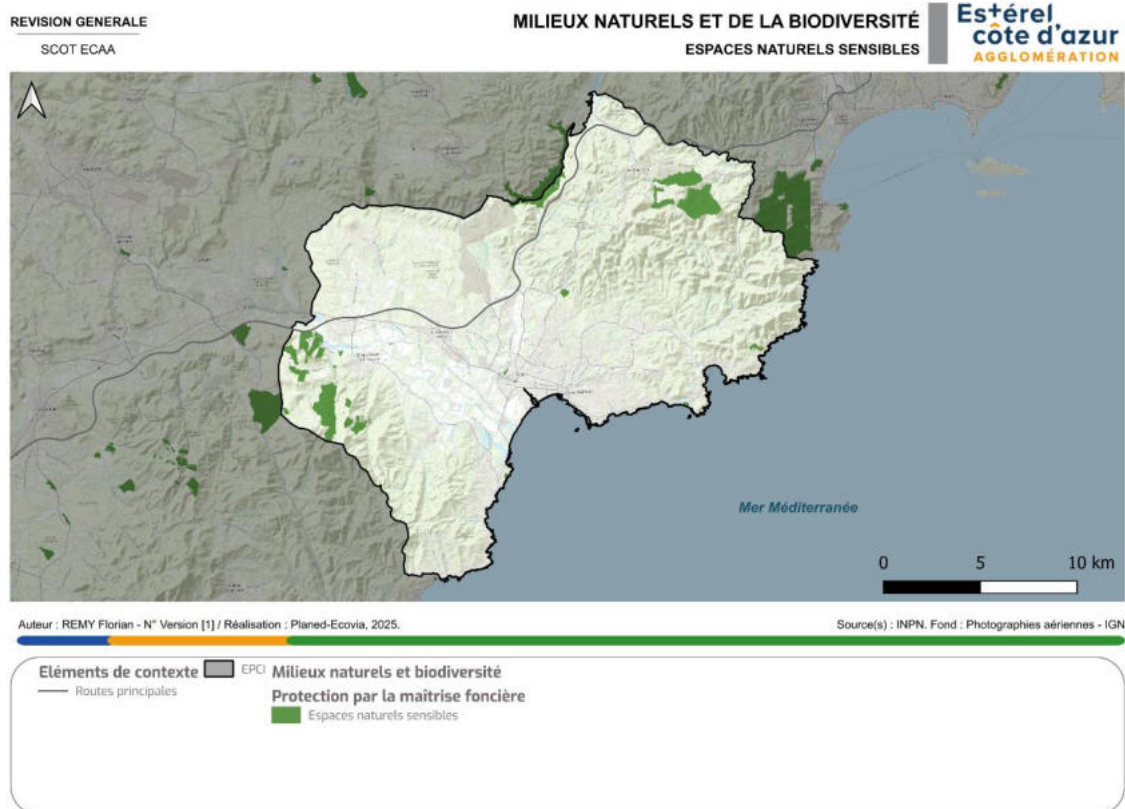


Figure 54: Carte des Espaces Naturels Sensibles du territoire, ECOVIA, 2025

3.4.2. Les périmètres acquis par le Conservatoire du Littoral

Le Conservatoire du Littoral et des rivages lacustres est un établissement public créé en 1975. Il mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres.

Par convention du 7 juin 2017, le Conservatoire du littoral s'est vu attribuer **353 hectares de Domaine Public Maritime**, au droit de la commune de Théoule-sur-Mer. L'intervention du Conservatoire permet ainsi d'assurer une continuité entre la partie terrestre du site et sa partie maritime.

Le Conservatoire du littoral possède également **quatre sites** sur le territoire du SCOT :

Tableau 15: Recensement des sites du Conservatoire du littoral

Nom du site	Surfaces en hectares	Portion occupée du territoire
Base aéronavale de Fréjus	33,44	0,1%
Les petites Maures	782,06	2,2%
Massif de l'Estérel	6,33	0,0%
Rastel d'Agay	121,25	0,3%
Etangs de Villepey	261,30	0,7%
Total	1204,37	3%

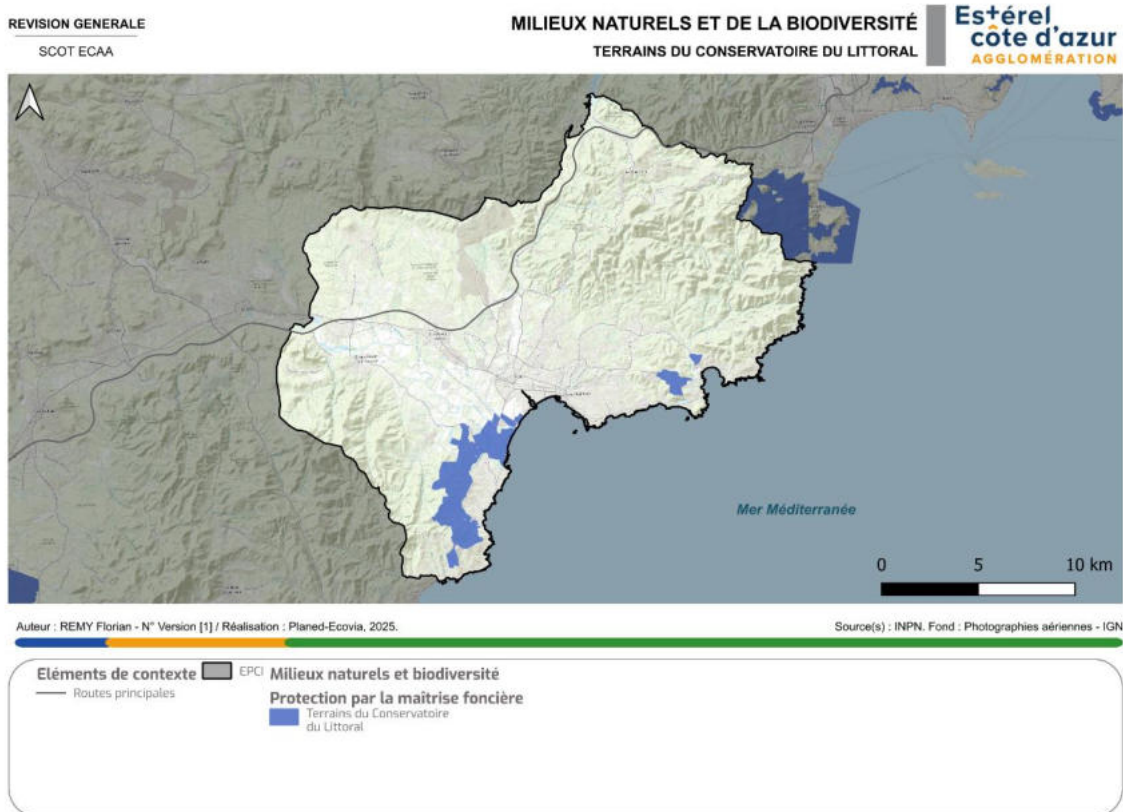


Figure 55: Carte des terrains du conservatoire du littoral du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

3.5. Conventions

3.5.1. Sites RAMSAR

Signataire de la Convention de Ramsar en 1971, la France a ratifié ce traité en 1986. Elle s'est alors engagée sur la scène internationale à préserver les zones humides de son territoire.

Au 22 mars 2024, la France compte 55 sites Ramsar qui s'étendent sur une superficie de plus de 3,9 millions d'hectares, en métropole et en outre-mer.

Pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, un site RAMSAR est en fonction et il concerne les Etangs de Villepey.

Tableau 16: Recensement des sites RAMSAR du territoire

Nom du site	Surface en hectares	Part du territoire occupé
Les Étangs De Villepey	242,78	1%

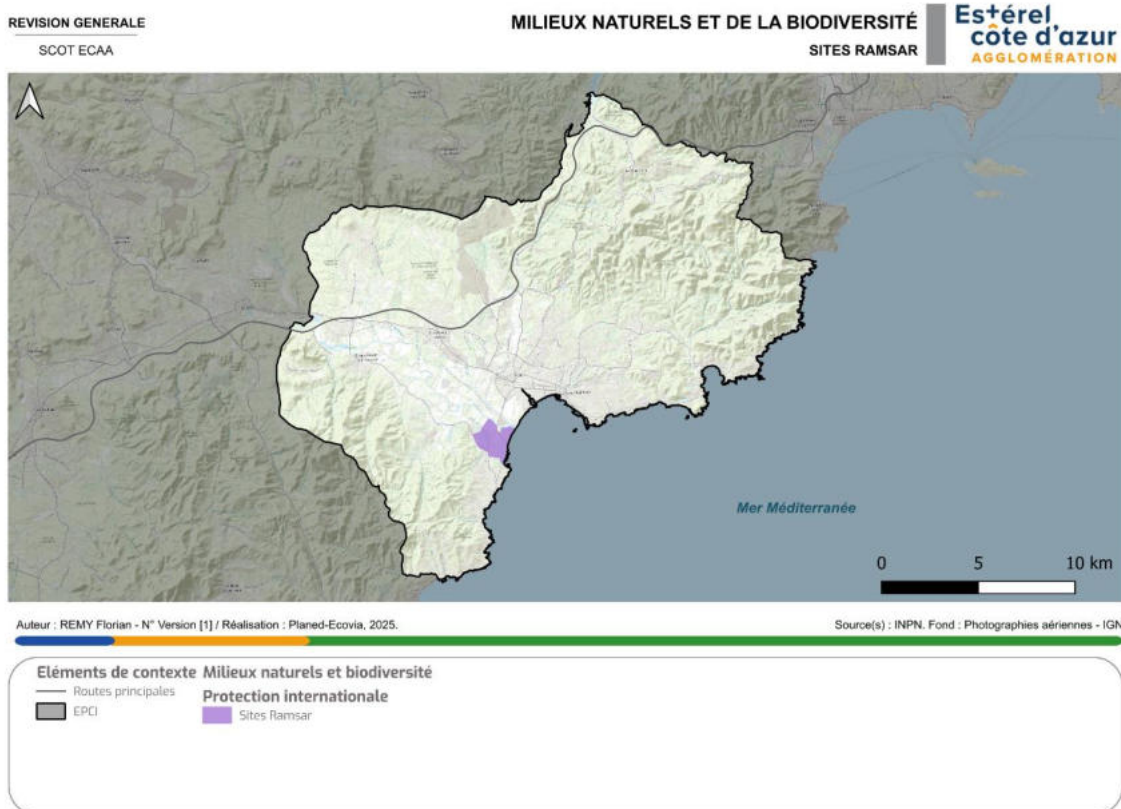


Figure 56: Carte des sites RAMSAR du territoire, ECOVIA, 2025

3.6. Autre périmètre

3.6.1. Les zones de sensibilité de la tortue d'Hermann

La tortue d'Hermann est inscrite à l'article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

En France, elle ne subsiste désormais plus qu'en effectifs réduits dans le Var et en Corse.



Figure 57: Photographie d'un spécimen de la tortue d'Hermann

Ainsi, un Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann a été établi pour la période 2009 – 2014. Il a permis d'établir une carte de sensibilité qui hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition varoise, selon quatre types de sensibilité :

- **Sensibilité très faible** : secteurs où la présence de la tortue n'a pu être démontrée (zones urbaines ou péri-urbaines essentiellement) ; il n'est pas exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs y soient toutefois présents. Ils concernent essentiellement le massif de l'Estérel et la commune de Saint-Raphaël.
- **Sensibilité moyenne à faible** : secteurs de répartition diffuse, territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ils concernent une grande partie de la plaine de l'Argens et des autres massifs du territoire, ainsi que quelques poches isolées de l'Estérel.
- **Sensibilité notable** : secteurs comportant des noyaux fonctionnels de population, mais de densité moindre que dans les zones de sensibilité majeure. Ils concernent une partie de la forêt de Puget sur Argens et du Rocher de Roquebrune-sur-Argens, ainsi que quelques poches isolées de l'Estérel.
- **Sensibilité majeure** : secteurs constituant des noyaux de population, les plus denses, viables et fonctionnels, où doivent se concentrer les efforts de conservation. Le territoire du SCoT est concerné par une zone de sensibilité majeure : l'Est du Rocher de Roquebrune-sur-Argens.

Compte tenu de l'état de conservation toujours défavorable de l'espèce et des menaces toujours présentes, il a été jugé nécessaire de le poursuivre par un second plan d'action 2018-2027 pour poursuivre les actions, les approfondir et les étendre à des problématiques nouvelles ou nouvellement identifiées.

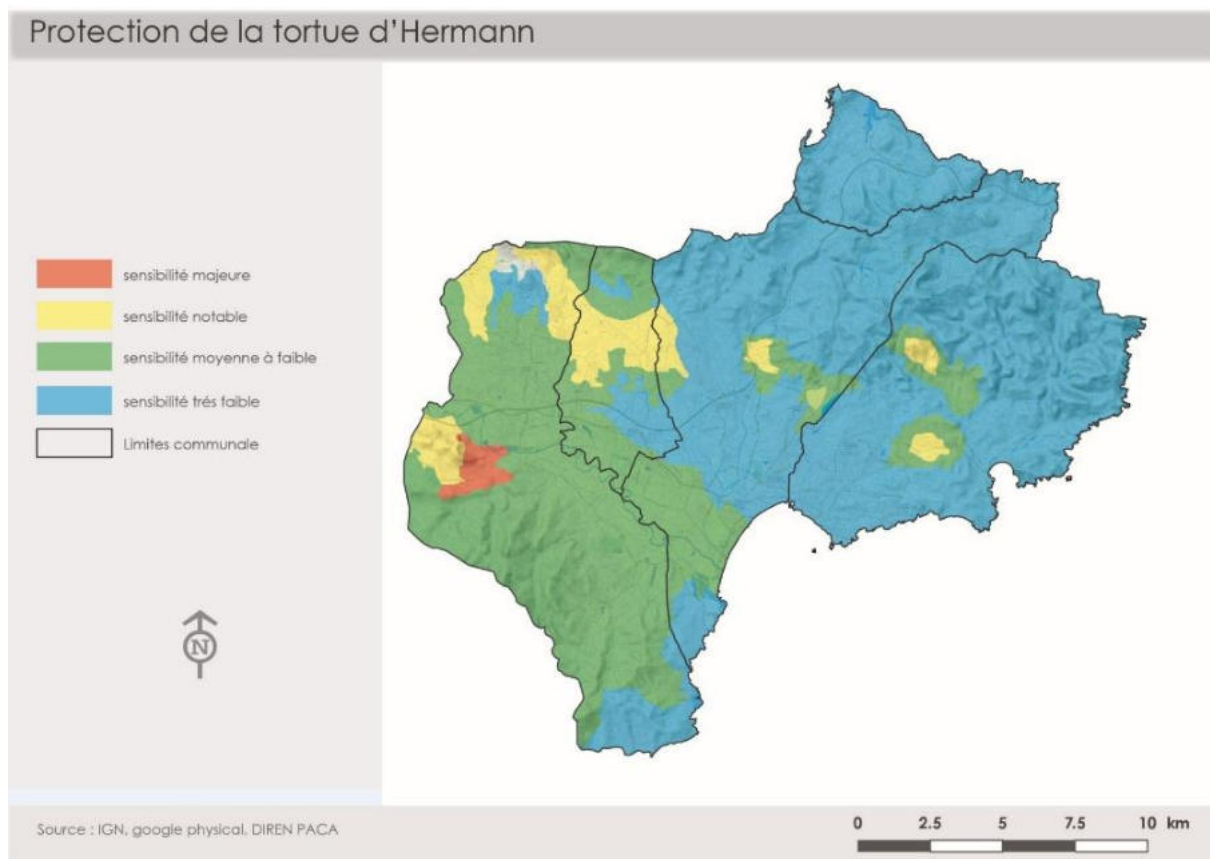


Figure 58: Carte des zones de protection de la tortue d'Hermann sur le territoire, 2017

3.1. Diagnostic Trame Verte et Bleue

3.2. Définition de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment).

Les lois Grenelle définissent la Trame Verte et Bleue comme composée de trois grands types d'éléments : les « réservoirs de biodiversité », les « corridors écologiques » et la « Trame bleue ».

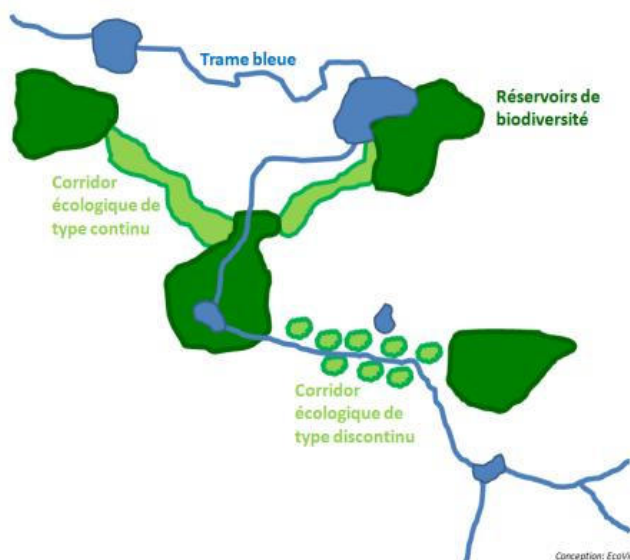


Figure 59 : Exemple d'éléments de la Trame Verte et Bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (Source : EcoVla, 2013)

3.3. Contexte réglementaire

La fragmentation des milieux naturels représente, avec l'artificialisation des espaces et les pollutions diffuses, l'une des causes actuelles majeures d'érosion de la biodiversité. Toutefois, on ne saurait s'arrêter sur le constat d'une fragmentation des milieux. En effet, le déplacement des espèces est essentiel à l'accomplissement de leur cycle de vie et participe au maintien des populations d'espèces par des échanges génétiques entre individus. Ces interactions sont nécessaires à la viabilité des écosystèmes. Bien que des réglementations existent pour préserver les espaces à forte valeur écologique, il est nécessaire d'aller plus loin, en préservant et/ou restaurant leur connectivité.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, une des mesures phare a été la reconstitution d'un réseau écologique à l'échelle nationale, visant à identifier par une approche globale, les continuités entre milieux naturels.

L'article 121 de la loi portant engagement national pour l'environnement (ou Grenelle 2) complète le livre III du Code de l'Environnement, par un titre VII « Trame Verte et Trame Bleue ».

La Trame Verte et Bleue (TVB) régie par les articles L.371-1 et suivants du Code de l'Environnement constitue un nouvel outil au service de l'aménagement durable des territoires. La TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie. Intégrant les milieux terrestres (trame verte) et ceux aquatiques (trame bleue), ces espaces permettant aux espèces de réaliser leur cycle de vie sont désignés par le terme de «

réservoirs de biodiversité » et sont reliés entre eux par des corridors écologiques. Ces deux composantes forment un tout indissociable qui trouve son expression dans les zones d'interface (zones humides et végétation de bords de cours d'eau notamment).

À l'échelle intercommunale, conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les SCOT doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques. La Trame Verte et Bleue doit s'affirmer comme un des volets du PADD.

L'objectif de cette étude est de réaliser une analyse du fonctionnement écologique du territoire identifiant les milieux remarquables et les zones de déplacements offrant des possibilités d'échanges entre les différents milieux.

3.4. Point sur la dénomination des éléments constituant la future Trame Verte et Bleue du SCOT

Le diagnostic des fonctionnalités écologiques, dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement du SCOT, n'a pas de portée réglementaire, contrairement au projet de Trame Verte et Bleue du SCOT. Pour cette raison, l'État Initial traitera ici des cœurs de biodiversité et des axes de déplacement, leur délimitation se basant uniquement sur des notions écologiques.

Les termes de « réservoirs de biodiversité » et de « corridors écologiques » seront utilisés ultérieurement, notamment dans le cadre du PAS et du DOO, en raison de leur caractère réglementaire. La définition de ces réservoirs et de ces corridors se basera certes sur des considérations écologiques (issues du diagnostic présenté dans cet état initial), mais également sur des considérations sociales, économiques et politiques.

Notion écologique utilisée pour le diagnostic	Définition écologique
Cœur de biodiversité	Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, et qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Axe de déplacement	Axes de liaison qui assurent des connexions entre des cœurs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Terme réglementaire	Définition réglementaire
Réservoir de biodiversité	Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'Environnement).
Corridor écologique	Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, ainsi que et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnés au I de l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du Code de l'Environnement).

3.5. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques selon les Orientations Nationales

Certains espaces bénéficiant d'une protection législative et réglementaire sont, en application de l'article L.371-1 du Code de l'environnement, intégrés automatiquement à la Trame Verte et Bleue, dans leur intégralité :

➤ En tant que réservoirs de biodiversité

- Les cœurs de parcs nationaux (articles L. 331-1 et suivants du Code de l'environnement) ;
- Les réserves naturelles nationales et régionales (articles L. 332-1 et suivants du Code de l'environnement) ;
- Les espaces identifiés par les arrêtés préfectoraux de conservation des biotopes (articles L.411-1, R. 411-15 et suivants du Code de l'environnement).

Il est par ailleurs fortement recommandé d'y intégrer également les réserves biologiques (articles L.212-1 à L. 212-4 et R. 133-5 du Code forestier).

➤ En tant que corridors écologiques :

- Les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au titre I de l'article L. 211-14 du Code de l'environnement, qui visent notamment à constituer des corridors rivulaires contribuant à la fois à garantir la qualité du milieu aquatique et à établir des corridors écologiques permettant le déplacement de certaines espèces par voie aquatique, terrestre ou aérienne.

Pour la trame bleue, en qualité de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques :

➤ Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux classés (article L. 214-17 du Code de l'environnement).

Il est par ailleurs fortement recommandé d'y intégrer également les espaces de mobilité des cours d'eau déjà identifiés sur la base d'études d'hydromorphologie fluviale, à l'échelle d'un bassin versant, par les SDAGE, SAGE et schémas départementaux des carrières.

Pour la trame bleue, en qualité de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques (ou les deux à la fois) :

➤ Les zones humides d'intérêt environnemental particulier (article L. 211-3 du Code de l'environnement).

Il est par ailleurs fortement recommandé d'y intégrer également les zones humides, dont la préservation ou la remise en bon état est nécessaire pour atteindre les objectifs de la directive-cadre sur l'eau, notamment les zones humides identifiées dans les SDAGE (notamment les registres des zones protégées) et les programmes de mesures associés.

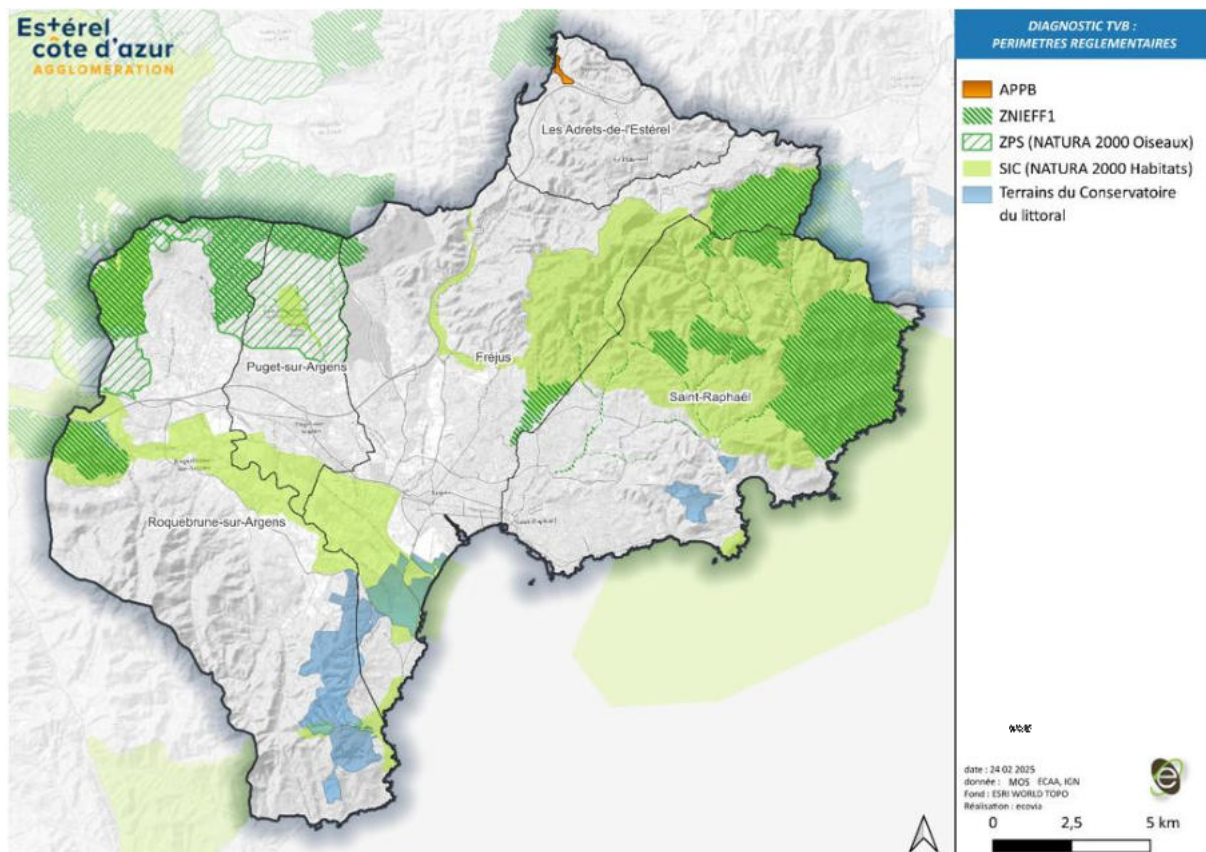
3.6. La trame verte et bleue sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Les espaces composant la trame verte et bleue (TVB) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se décline en 4 sous-trame :

- La sous-trame de milieux forestiers,
- La sous-trame des milieux semi-ouverts dont le massif des Maures est l'entité la plus vaste à l'échelle régionale ;
- La sous-trame des zones humides ;
- La sous-trame des eaux courantes.

3.6.1. Les supports de biodiversité

Le territoire est couvert par de nombreux espaces d'inventaire ou de protection de la nature, témoignant de sa richesse écologique. Il s'agit principalement de sites inscrits dans les périmètres Natura 2000 (directives Habitats et Oiseaux) et de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Ces périmètres traduisent la sensibilité des milieux et leur importance pour le maintien de la biodiversité à l'échelle locale comme européenne.



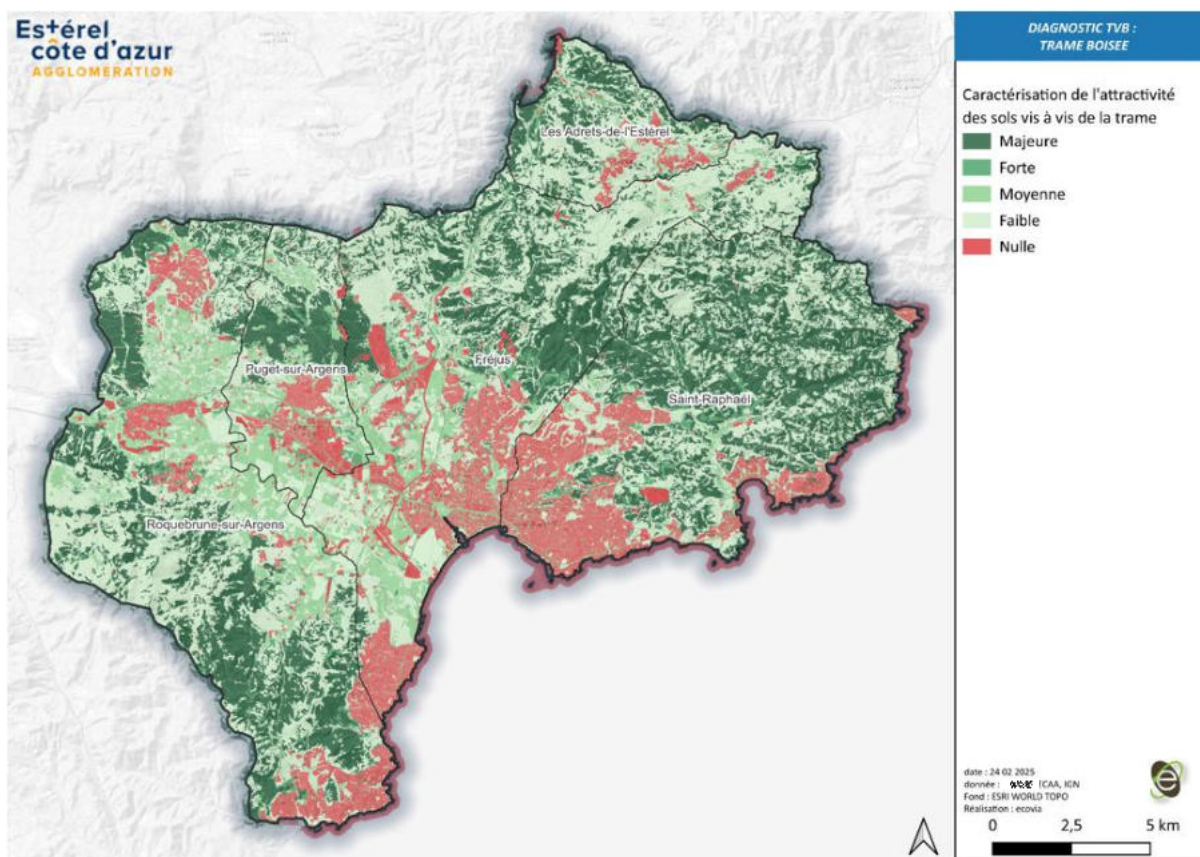
3.6.2. Les cœurs de biodiversité du territoire

Le massif de l'Estérel, protégé au titre des sites classés, constitue un haut lieu de biodiversité et un véritable poumon vert au contact de l'urbanisation littorale. Sa richesse écologique s'exprime dans la diversité de ses strates végétales, la présence d'espèces floristiques rares (ophioglosse du Portugal, spiranthe d'été) et faunistiques (lézards, tortue d'Hermann, entomofaune relictuelle). Ce massif repose sur une géologie volcanique et sédimentaire singulière, ainsi que sur un maillage hydraulique dense. Très attractif, il fait l'objet d'usages multiples qui nécessitent une régulation pour préserver les équilibres écologiques.

Le massif des Maures et le rocher de Roquebrune-sur-Argens forment un autre cœur de biodiversité majeur, à la croisée d'influences biogéographiques multiples. Il abrite des habitats très variés (pelouses sèches, maquis, yeuseraies, suberaies...) et de nombreuses espèces protégées ou rares (hibou Grand-duc, lézard ocellé, circaète Jean-le-Blanc, jason de l'arbousier). Les versants exposés offrent une grande diversité microclimatique favorable à des espèces aux exigences écologiques spécifiques. La fréquentation du massif implique là aussi une vigilance accrue quant à la gestion des impacts.

Les bois de Palayson, du Rouet et de Malvoisin complètent cette armature écologique par une mosaïque de milieux (gorges, ruisseaux, mares temporaires, falaises), favorables à une avifaune riche et variée, avec des espèces emblématiques comme le faucon pèlerin, le circaète Jean-le-Blanc, le rollet ou le guêpier. Ce secteur présente un intérêt écologique fort et doit conserver sa vocation forestière ainsi que la fonctionnalité de ses écosystèmes humides et rupestres.

L'ensemble de ces cœurs de biodiversité contribue à la robustesse de la trame verte régionale. Leur bon état de conservation, leur diversité et leur rôle de corridor écologique appellent une stratégie d'aménagement vigilante, intégrant les risques (incendie, fragmentation) et les dynamiques d'usage.



3.6.3. Les zones de refuges

Le territoire compte également de nombreuses « zones refuges », définies comme des espaces ponctuels de caractère naturel, d'une surface comprise entre 5 et 10 hectares, situés en marge ou au sein même d'espaces urbanisés. Ces milieux jouent un rôle clé dans la continuité écologique en permettant des connexions en « pas japonais », contribuant à la perméabilité écologique du tissu urbain et à la circulation des espèces.

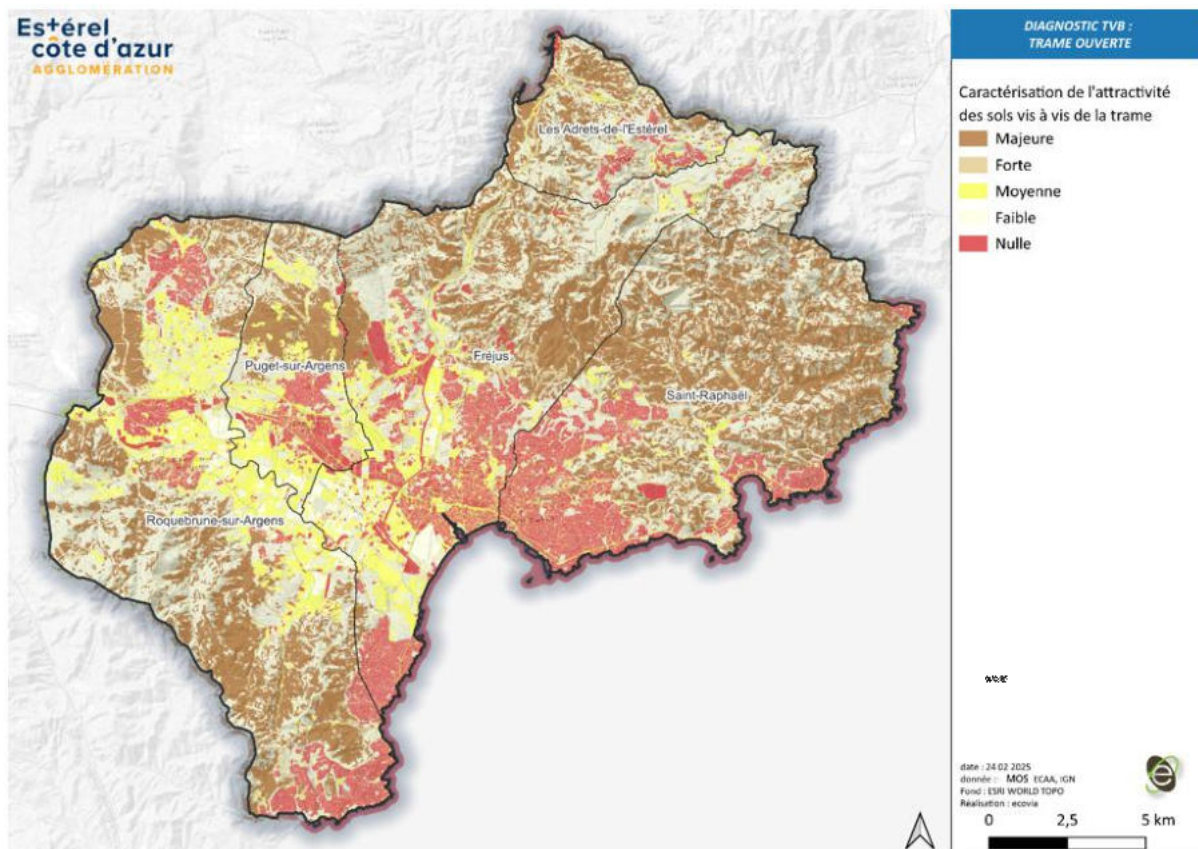
Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par la présence de plusieurs zones refuges dans les communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens et Les Adrets-de-l'Estérel, où les discontinuités urbaines laissent place à des poches de nature fonctionnelles. Ces espaces jouent un rôle d'étape, de refuge ou d'alimentation pour la faune, tout en soutenant la diversité floristique locale.

En revanche, les secteurs littoraux densément urbanisés, notamment dans les centres de Fréjus et Saint-Raphaël, présentent une moindre perméabilité écologique, en raison de la

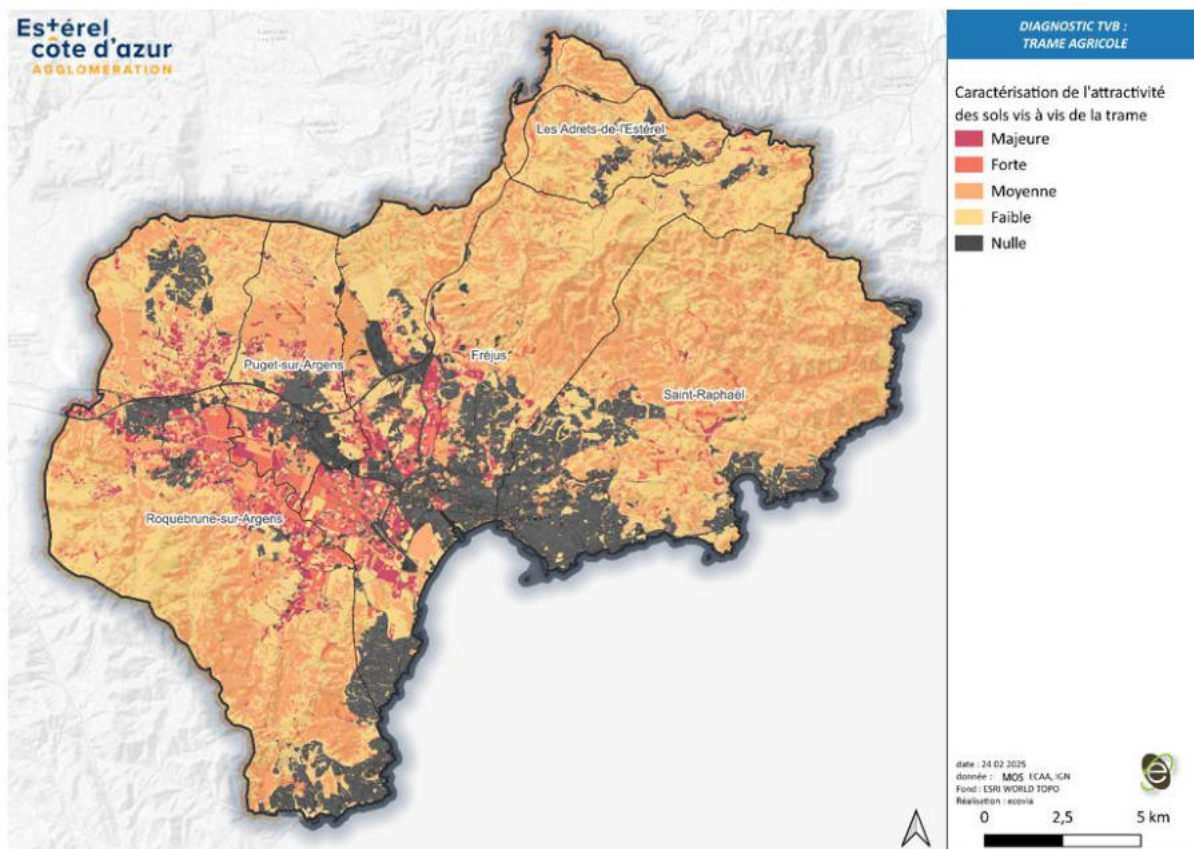
densité du bâti et de la forte artificialisation des sols. Cette fragmentation constitue un point de vigilance pour le maintien d'une trame écologique cohérente et continue sur l'ensemble du territoire.

3.6.4. Les milieux ouverts

Les milieux ouverts, comprenant à la fois des terres agricoles en activité et des friches, participent pleinement à la structuration de la trame verte et bleue du territoire. En tant qu'espaces non urbanisés, ils jouent un rôle de liaison fonctionnelle entre les cœurs de biodiversité, en permettant le déplacement de nombreuses espèces à travers les paysages.



La **plaine de l'Argens**, qui concentre la majeure partie des surfaces agricoles d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, constitue le principal secteur d'extension de ces milieux ouverts. Ce vaste espace à dominante agricole accueille une diversité de cultures (viticulture, maraîchage, arboriculture...) dont les pratiques influencent directement la qualité des habitats et le niveau de biodiversité associé.



Selon les modes de production (intensif, extensif, bio...) et la présence d'éléments semi-naturels (haies, fossés, jachères...), ces espaces peuvent agir comme **corridors écologiques** ou, au contraire, représenter des **zones de discontinuité**. Les friches agricoles, quant à elles, offrent parfois des habitats temporaires de qualité, en particulier pour l'avifaune et les insectes pollinisateurs.

3.6.5. La sous-trame aquatique et humide

Le territoire du SCOT d'Esterel Côte d'Azur se caractérise par une trame bleue riche et diversifiée, portée par une forte densité hydrographique ou intermittente, malgré des périodes d'étiage estival qui rendent une partie du réseau temporairement souterrain. La présence de l'eau façonne le paysage sous différentes formes : cours d'eau, torrents, zones humides, étangs, ripisylves, mer... Ces milieux aquatiques et humides, supports de biodiversité remarquable, constituent des continuités écologiques à fort enjeu.

La plaine alluviale de l'Argens, axe majeur de cette trame, accueille une mosaïque de milieux humides d'un grand intérêt biologique (ripisylves, forêts galeries, zones humides agricoles). Elle héberge de nombreuses espèces protégées (anguille, truite de mer, chauves-souris, amphibiens, flore patrimoniale), mais son fonctionnement écologique reste fragilisé par les pressions agricoles et les pollutions diffuses. Sa préservation constitue un enjeu fort.

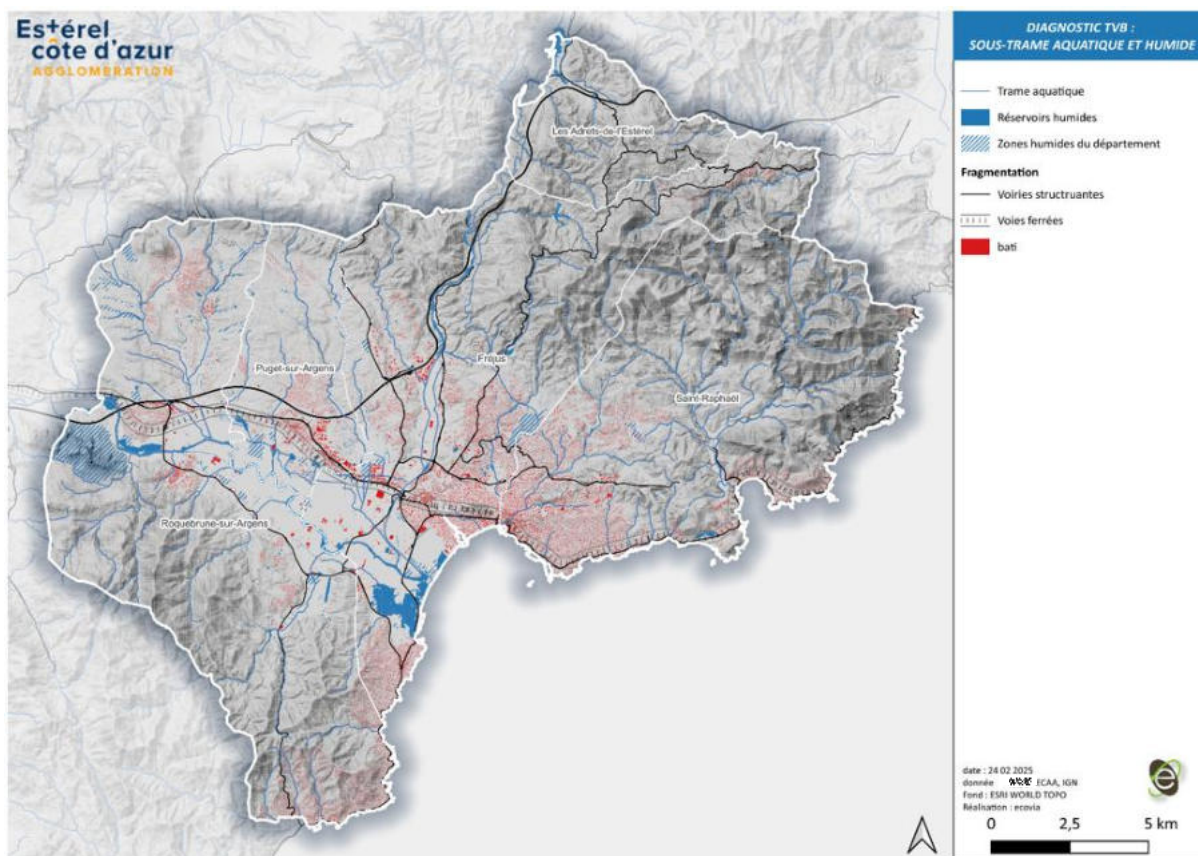
Les étangs de Villepey, entre Estérel et Maures, constituent l'une des rares zones humides littorales de cette ampleur dans le Var. Classés site Natura 2000, ZNIEFF et zone RAMSAR, ils offrent une biodiversité exceptionnelle : 220 espèces d'oiseaux recensées, habitats halophiles, lagunes, sansouires, dunes, mares, prairies humides et sèches, flore littorale rare, entomofaune spécialisée. Ils jouent un rôle clé lors des migrations et dans le maintien d'un continuum écologique littoral.

D'autres entités hydrauliques locales complètent cette trame :

- Le vallon de la Gaillarde, dernier exemple de ripisylve à Gattilier de Provence, abritant notamment la Cistude d'Europe.
- La mare de Catchéou, zone humide remarquable par sa flore rare (isoète voilée, péplis dressé) et sa faune diversifiée.
- Les ripisylves (aulnes, saules, ormes, etc.), milieux refuges frais et ombragés, essentiels en période estivale pour de nombreuses espèces.

La façade littorale présente également une forte valeur écologique, avec des herbiers de cymodocées et de posidonies, reconnus pour leur rôle dans l'oxygénation, la stabilisation des sédiments, la reproduction des poissons et la lutte contre l'érosion. Sur la commune de Saint-Raphaël, le cantonnement de pêche du Cap Roux, situé au sein du site Natura 2000 de l'Estérel, abrite une faune marine exceptionnelle sur 445 ha.

Toutefois, cette richesse écologique est fragilisée par des pressions humaines importantes : urbanisation, pollution diffuse (70 % sont des pollutions d'origine terrestre), fréquentation touristique et activités nautiques. La protection des milieux humides et marins et la lutte contre la fragmentation hydraulique apparaissent comme des priorités pour préserver les équilibres écologiques et la fonctionnalité de la trame bleue à l'échelle intercommunale.



3.6.6. Les coupures écologiques

La fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire est fragilisée par plusieurs facteurs d'artificialisation et de fragmentation écologique, liés aux infrastructures, à l'urbanisation et aux usages du littoral.

Les infrastructures de transport (notamment l'autoroute A8 et la voie ferrée) constituent des barrières majeures à la circulation des espèces. Leur rôle fragmentant varie selon leur emprise, leur linéaire, leur fréquentation et la capacité des espèces à les franchir. Si le réseau viaire secondaire a un impact plus localisé, il contribue néanmoins à morceler les habitats, en particulier dans les piémonts et les zones urbanisées.

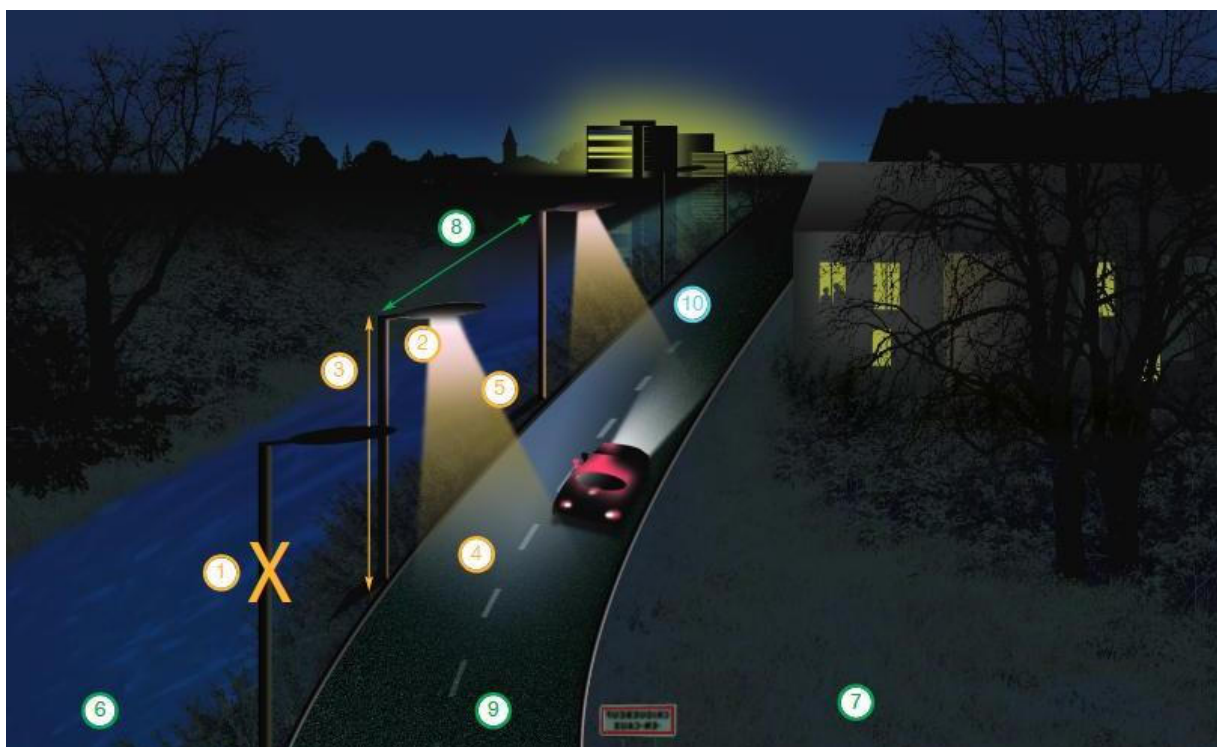
La trame urbaine constitue également un facteur de discontinuité écologique. L'artificialisation croissante des sols, les extensions pavillonnaires, les zones d'activités et les infrastructures sportives ou commerciales participent à la dégradation des milieux naturels, notamment lorsqu'elles entravent les connexions entre les cœurs de biodiversité et les zones refuges. L'intensité des impacts varie selon la densité, la nature des aménagements et leur insertion dans le territoire.

Enfin, les aménagements du milieu marin altèrent la trame bleue côtière. L'anthropisation du littoral (ports, balisages, plages artificialisées, rejets d'eaux usées traitées, etc.) génère des perturbations dans les écosystèmes marins, affectant notamment les biocénoses associées aux herbiers, aux lagunes ou aux fonds rocheux. Ces milieux, déjà sensibles, sont particulièrement vulnérables à la multiplication des usages (plaisance, pêche, baignade, etc.) et à la pression foncière du littoral.

3.6.7. La Trame noire

Conséquence de l'artificialisation croissante des territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre notamment une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant la nuit (insectes volants, oiseaux, chauves-souris, amphibiens, serpents, lucioles, araignées, mammifères terrestres et tortues marines). L'éclairage nocturne perturbe le métabolisme des végétaux (modifie le système proie-prédateur, perturbe les cycles de reproduction, entrave les migrations...). Ces perturbations peuvent aller jusqu'à entraîner la mort par épuisement ou des brûlures par la chaleur des lampes.

Des outils réglementaires et techniques existent pour gérer l'éclairage artificiel au sein des continuités écologiques à travers les caractéristiques des points lumineux, leur organisation spatiale et la planification temporelle de l'éclairage. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement introduit un chapitre spécifique sur la prévention des nuisances lumineuses avec les articles L-583 et suivants. Des prescriptions techniques peuvent être imposées par arrêté ministériel. Les enseignes et publicités lumineuses sont réglementées par la loi notamment sur la durée de fonctionnement.



Caractéristiques des luminaires

- 1- Éviter ou supprimer les lampadaires inutiles
- 2- Angle d'orientation : ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale
- 3- Hauteur des mâts : les plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune
- 4- Éclairer strictement la surface utile au sol
- 5- Lumière émise : émettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre, réduire au maximum l'éblouissement pour la faune

Organisation spatiale des points lumineux

- 6- Ne pas éclairer les cours d'eau
- 7- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents
- 8- Distance entre les lampadaires : maintenir des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune
- 9- Revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages

Dimension temporelle

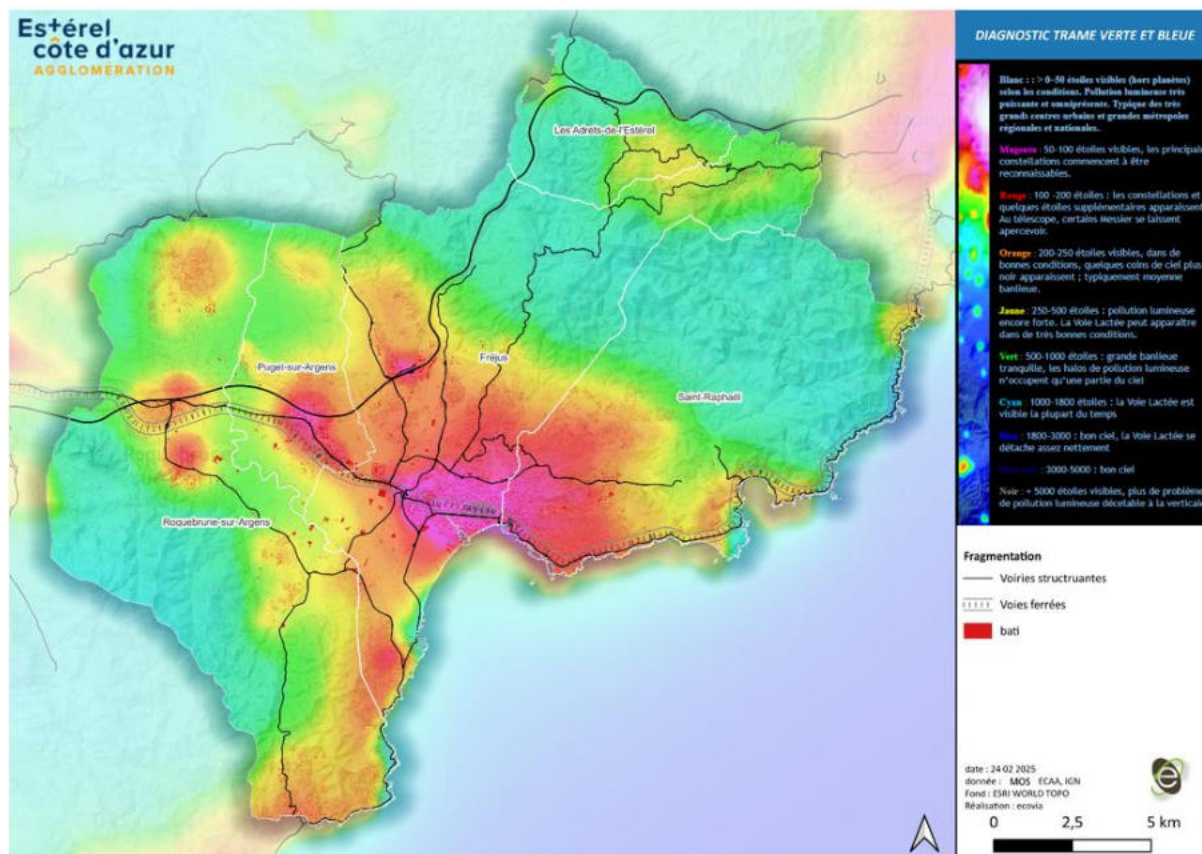
- 10- Détecteurs de présence

Temporalité réduite au minimum : Heure d'allumage, heure d'extinction, durée d'allumage, variation dans l'année

Figure 60 : Synthèse des différents axes de gestion de l'éclairage artificiel dans les continuités écologiques
(Source : Guide Trame noire CPA n°39)

L'éclairage nocturne représente par ailleurs un coût énergétique considérable et altère l'observation du ciel nocturne. Selon l'ADEME, le parc d'éclairage public représente ainsi 47 % de la consommation d'électricité des communes et rejette annuellement 670 ktCO₂e en France.

À l'échelle de l'Arc méditerranéen, le massif de l'Estérel constitue un secteur stratégique pour la continuité de la trame noire, du fait de ses caractéristiques écologiques, paysagères et de son faible niveau d'éclairage.



Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire	-	<p>La situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ se dégrade ; = se maintien ; ? non prévisible 	Facteurs d'évolution positive
			Facteurs d'évolution négative

Biodiversité et Milieux naturels		Tendances et facteurs d'évolution	
+ De nombreux périmètres d'inventaire :	-	<ul style="list-style-type: none"> - 17 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF Marines de Type I ; - 13 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF Marines de Type II ; - 2 ZNIEFF Géologiques. 	<p>Préservation et valorisation de ces sites remarquables ;</p> <p>Ces protections vont continuer à jouer leur rôle ;</p>
+ Six sites Natura 2000 sont présents sur le territoire : 2 502 ha compris en ZPS et 11 143 ha en ZSC, soit respectivement 7,11% et 32% du territoire.	-	<p>Fragilisation des écosystèmes sensibles par leur dégradation, l'artificialisation des sols et la rapidité des évolutions climatiques.</p>	

+	Protection réglementaire : 4 réserves biologiques « dirigées » et 1 APPB.	↗	
+	Protection par maîtrise foncière : 26 sites ENS couvrant 910,02 ha, soit 2,06% du territoire et 4 sites du Conservatoire du Littoral.	↗	
+	Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann	↗	<p>Cette protection va continuer à jouer son rôle ;</p> <p>L'espèce est potentiellement menacée par la destruction et la fragmentation des habitats conséquences du développement de l'urbanisation, la pollution, la surfréquentation de son habitat...</p>
+	Des milieux naturels remarquables abritant de nombreuses espèces patrimoniales et protégées comme la Cistude d'Europe (espèce de tortue aquatique).	?	<p>Les espèces sont potentiellement menacées par la destruction et la fragmentation des habitats conséquences du développement de l'urbanisation, l'abandon de pratiques agricoles...</p> <p>Impact du changement climatique : la rapidité de ce phénomène attendu pose la question de la capacité d'adaptation des espèces ;</p> <p>Leviers d'action des outils de protection des espaces naturels ;</p> <p>Les espaces agricoles dans la plaine alluviale de l'Argens ;</p> <p>Certaines espèces se situent au sein d'espaces protégés (une APPB sur le territoire).</p>
Trame Verte et Bleue		Tendances et facteurs d'évolution	
+	Un territoire couvert en très grande partie par des réservoirs de biodiversité, notamment sur les massifs	↘	Les évolutions récentes sur le ZAN devrait permettre de limiter les atteintes aux grands espaces de forêt et de maquis du territoire.
-	Des petits corridors écologiques situés à proximité immédiate des zones urbanisés et sous la pression du développement urbain futur	↘	Les évolutions récentes sur le ZAN devrait permettre de limiter les atteintes aux grands espaces de forêt et de maquis du territoire
+	Un territoire classé en couloir de migration pour l'avifaune	↗	La prise en compte récente de la pollution lumineuse par les pouvoirs publics devrait permettre de limiter les incidences
-	Une fragmentation qui se concentre sur la vallée de l'Argens, la frange littorale et complétée par l'autoroute	↘	<p>Les études récentes vont permettre de préserver les fonctionnalités écologiques de la vallée</p> <p>L'hétérogénéité des usages de la vallée génère des conflits</p>

+	Une trame humide résiduelle bien identifiée et appréhendée	↗	La réglementation stricte sur les zones humides va permettre de limiter les atteintes aux zones humides résiduelles La politique GEMAPI de la collectivité met en avant le besoin de préservation et de restauration de la trame bleue dans son ensemble.
---	--	---	--

IV. Ressources en eau

L'activité humaine et économique a progressivement influencé le cycle naturel de l'eau (constructions, artificialisation...) en causant des pollutions diverses, en prélevant l'eau et en aménageant le territoire. Le changement climatique, de même que les évolutions des besoins apportent des données nouvelles quant à la gestion de l'eau. Ainsi, des enjeux environnementaux, sociaux et économiques sont clairement identifiés.

1. Leviers du SCoT sur la ressource en eau

La thématique doit en premier lieu relayer et s'articuler avec les enjeux et mesures imposés par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en vigueur sur le territoire.

Dans un deuxième temps, le SCoT peut se positionner comme un outil de protection de la ressource, en identifiant des zones humides, des périmètres de captage ou encore des zones d'infiltration à protéger de toute urbanisation ou activités agricoles sources de pollution, pour un usage actuel ou futur. Il s'agit également de s'assurer de l'adéquation entre la capacité d'alimentation en eau potable, de traitement des eaux usées, l'accueil de nouvelles populations et les besoins des milieux dans un contexte de tension croissante sur les ressources naturelles.

Conformément aux articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme, le SCoT doit être compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée fixe des objectifs de qualité pour chaque masse d'eau, objectifs avec lesquels le SCoT se doit d'être compatible.

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau communautaire et national

Le droit de l'eau s'est construit progressivement sur la base du code rural, à travers différentes lois :

La **Loi du 16 juillet 1964** a rendu obligatoire l'instauration des périmètres de protection autour des captages d'eau potable et la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a étendu cette exigence aux captages antérieurs à 1964 pour lesquels la protection naturelle est insuffisante. Les périmètres de protection des captages assurent la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des pollutions ponctuelles et accidentelles. La mise en place de ces périmètres de protection est obligatoire sur l'ensemble des captages depuis la **loi du 3 janvier 1992**.

Loi 2004 de transposition de la DCE. Elle implique la gestion par bassin versant (unité hydrographique naturelle), la mise en place d'un document de planification (le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE), le principe de gestion équilibrée pour satisfaire tous les usages, la prise en compte des milieux aquatiques, la participation des acteurs de l'eau à la gestion sont autant de principes développés par la Directive ; **Loi LEMA 2006** sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 permet :

- De se doter des outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la DCE ;
- D'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous, avec une gestion plus transparente ;
- De moderniser l'organisation de la pêche en eau douce ;
- Les nouveaux classements entrent en vigueur dès la publication des listes par arrêté du préfet de bassin. Les anciens classements deviennent caducs dès cette publication et à défaut, le 1er janvier 2014. Les cours d'eau sont classés en liste 1 ou liste 2 :

Liste Objectif

Conséquence

1	Préserver des cours d'eau ou tronçons de cours d'eau en très bon état écologique « réservoirs biologiques », dotés d'une riche biodiversité jouant le rôle de pépinière nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins	Interdiction de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quel que soit l'usage.
2	Restaurer des cours d'eau pour lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.	Obligation de mise en conformité des ouvrages au plus tard dans les 5 ans après publication de la liste.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

- Les lois Grenelle I et II (2009 et 2010) ;
- **La loi MAPTAM de modernisation de l'action publique** territoriale et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 attribue aux communes, puis EPCI, une compétence exclusive et obligatoire relative à la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

3. Les outils de planification et de gestion des eaux

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse 2022-2027 (voir chapitre suivant).

Le SRADDET reprend le propos fondateur du SDAGE à travers l'objectif 14 : préserver les ressources en eau souterraine, les milieux aquatiques et les zones humides et l'objectif 10 [...], garantir l'accès à tous à la ressource en eau.

Les cours d'eau traversant le territoire, et les nappes souterraines qui l'alimentent en eau brute sont une richesse en termes de ressource et de paysage. Préserver et restaurer la qualité de cette ressource naturelle est un enjeu environnemental majeur, au regard des pressions exercées.

3.1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ceux-ci avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, les dispositions concernées sont précisées par le SDAGE :

Orientation fondamentale n° 0 : s'adapter aux effets du changement climatique
Disposition 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique
Disposition 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique
Orientation fondamentale n° 1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
Disposition 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification locale
Orientation fondamentale n° 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
Disposition 2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »

Orientation fondamentale n° 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

Orientation fondamentale n° 4 : renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux

Disposition 4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique

Disposition 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire

Disposition 4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles

Orientation fondamentale n° 5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

Disposition 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux de rejet s'appuyant sur la notion de « flux admissible »

Disposition 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine

Disposition 5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées

Disposition 5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE

Orientation fondamentale n° 5B : lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques

Disposition 5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation

Orientation fondamentale n° 5E : évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

Disposition 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable

Disposition 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable

Orientation fondamentale n° 6A : agir sur la morphologie et le découloignement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques

Disposition 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines

Disposition 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques

Disposition 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants

Disposition 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves

Disposition 6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux

Orientation fondamentale n° 6B : préserver, restaurer et gérer les zones humides

Disposition 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents
Disposition 6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides
Disposition 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets
Disposition 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance
Orientation fondamentale n° 7 : atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource et en anticipant l'avenir
Disposition 7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau
Disposition 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique
Disposition 7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource
Disposition 7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique
Orientation fondamentale n° 8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
Disposition 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues
Disposition 8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues
Disposition 8-03 Éviter les remblais en zones inondables
Disposition 8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants
Disposition 8-05 Limiter le ruissellement à la source
Disposition 8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements
Disposition 8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion
Disposition 8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales exposées à un risque important d'érosion

3.2. Les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le SAGE est un document prospectif et réglementaire établi pour une durée de 10 ans. Le SCOT doit être compatible avec les préconisations des SAGE.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est couvert par 2 SAGE :

Le **SAGE de l'Argens**, actuellement en cours d'élaboration. Une large concertation a été menée entre 2022 et 2024 afin d'aboutir à la délimitation d'un périmètre qui sera fixé par arrêté préfectoral, courant 2025.

Le **SAGE de la Siagne**, actuellement en cours d'élaboration. Il doit être adopté avant fin 2027.

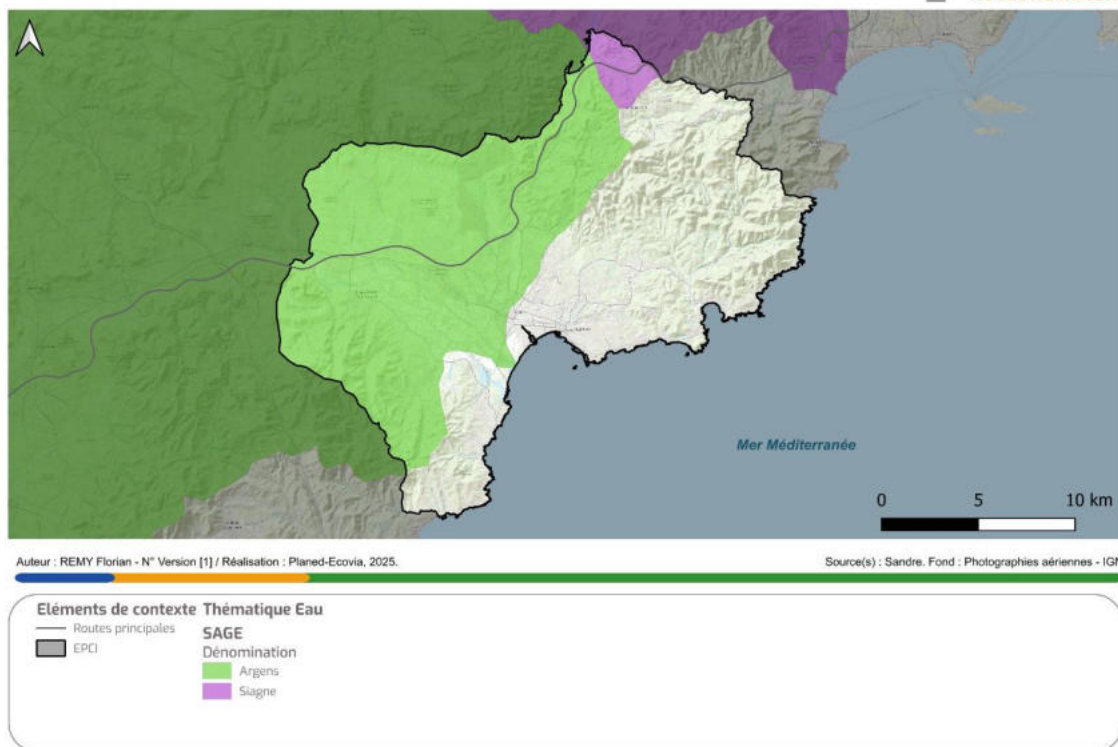


Figure 61: Carte des Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux du territoire, ECOVIA, 2025

3.3. Les Plans de gestion des ressources en eau (PGRE)

Un PGRE a pour objectif de formaliser toutes les actions permettant la résorption des déséquilibres quantitatifs sur les territoires identifiés par le SDAGE. Ce dispositif n'a pas de portée juridique propre, il n'est pas opposable aux documents d'urbanisme, mais reste un programme d'actions validé par le Préfet du Var et reposant sur un engagement contractuel des différentes parties prenantes.

La nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif par le SDAGE 2016-2021, ce qui a donné lieu à l'élaboration d'un PGRE, afin de rétablir un équilibre quantitatif satisfaisant entre les prélèvements relatifs aux usages et les besoins nécessaires aux milieux naturels.

Ce PGRE a été validé par la mission Inter-Service de l'eau et de la Nature en juin 2017. Il a pour objectif d'assurer la gestion pérenne des ressources en eau pour limiter les conflits d'usage, sécuriser à court et moyen terme la ressource dans le contexte du changement climatique.

Le PGRE se décline en 11 actions, dont certaines ont été engagées en 2017. Pour les autres, il est important de noter que leur réalisation est conditionnée par les résultats issus de l'Action 7.

La mise en œuvre des actions prévues au PGRE de l'Argens s'est poursuivie en 2023, à savoir :

➤ Action 3. Adapter la gestion des prélèvements

Le marché de suivi des ressources du syndicat a été relancé et affiné en fonction des résultats obtenus (suivi continu sur les 3 champs captant et plusieurs campagnes avec un focus en période estivale...). Il s'établit pour 4 ans et un bureau d'étude privé, Hydratec, a été retenu pour assurer sa mise en œuvre. Les analyses des paramètres qualitatifs des prélèvements sont assurées par le laboratoire départemental du Var. Cinq piézomètres ont été réhabilités pour améliorer le suivi de la ressource.

➤ *Action 5. Diversifier les ressources en eau*

L'extension de l'usine du Muy permettant de traiter les eaux de la liaison Verdon - Saint-Cassien fonctionne normalement. Le renforcement du réseau en aval pour profiter de ces nouvelles capacités a été réalisé en 2024. La source de Valaury est exploitée, et les prélèvements sur l'Argens et au Verteil tendent à diminuer. Avancement du projet de construction de la nouvelle réserve du Muy, capable de stocker des volumes supplémentaires issus du Verdon.

➤ *Action 6. Sensibiliser les usagers AEP*

Des actions de sensibilisation sont en cours et ont déjà pu être utiles pour renforcer l'information du public lors des sécheresses estivales 2022-2023. En particulier une campagne de sensibilisation aux enjeux de l'eau potable auprès d'un public scolaire a été menée, 19 classes à Fréjus et 7 classes à Roquebrune-sur-Argens, de CM1 et CM2, ont bénéficié d'interventions pédagogiques sur les notions de grand et petit cycle de l'eau, et d'économies d'eau sur le territoire.

➤ *Action 7. Caractérisation de la ressource stratégique de l'Argens*

- La phase 3 : géochimie du fleuve et de la nappe alluviale a été réalisée en période de hautes eaux et d'étiage.
- La phase 4 : jaugeages sériés sur le fleuve a été menée à bien.
- Les pompages longue durée de la phase 5 ont été réalisés : le champ captant du Couloubrier a été testé à 250 l/s, celui de Rabinon à 200 l/s, un pompage avec les deux champs en simultanés a également eu lieu.

3.4. Les périmètres de protection des points de captage d'eau potable

En 2005, au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales, le principe d'une zone non traitée (ZNT) d'au moins cinq mètres au voisinage des points d'eau a été mis en place. L'arrêté ministériel du 12 septembre 2006 est venu ensuite préciser les points d'eau auxquels devaient s'appliquer les zones de non-traitement : cours d'eau, plans d'eau, fossés et points d'eau permanents ou intermittents figurant en points, traits continus ou discontinus sur les cartes au 1/25 000e de l'Institut géographique national.

L'absence de mise en place de périmètres de protection peut engager la responsabilité pénale du service de distribution d'eau potable ou du maître d'ouvrage du captage. Il lui appartient donc de s'assurer que ces périmètres ont bien été définis, qu'un **arrêté de déclaration d'utilité publique a été signé par le Préfet et que les documents d'urbanisme ont été mis en compatibilité** avec ce dernier.

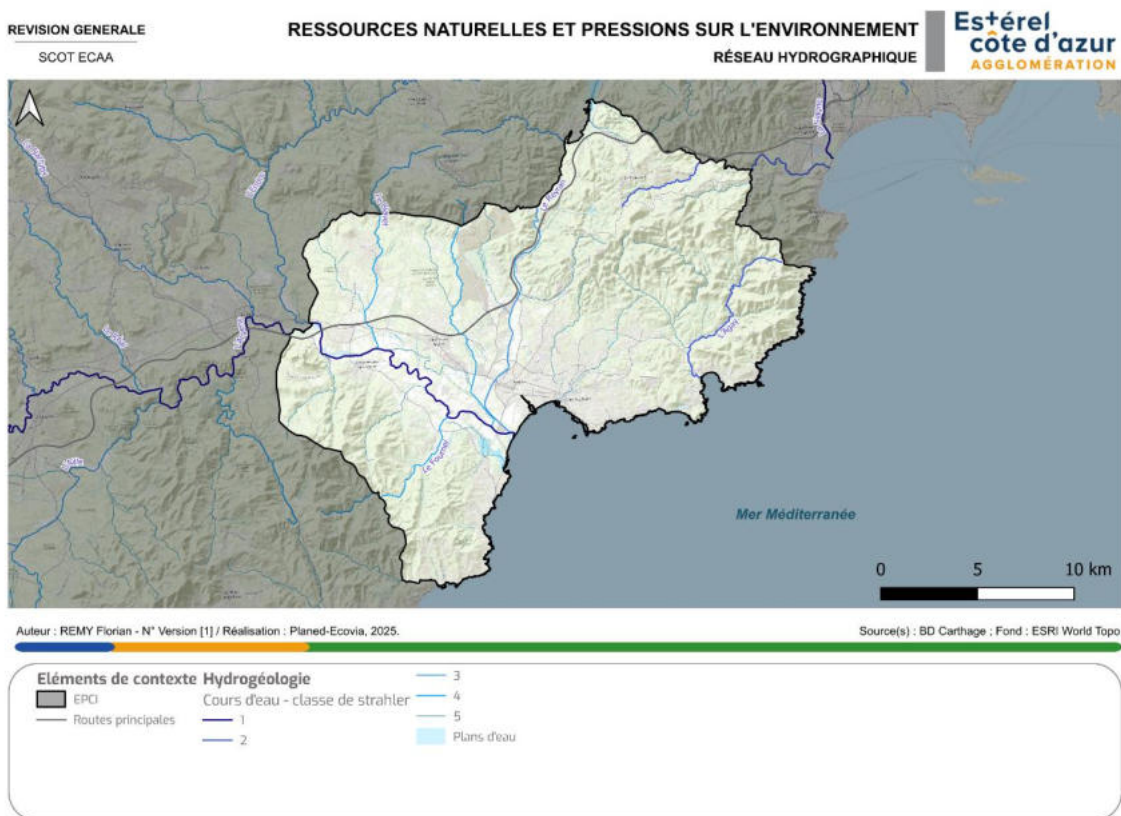
Cinq cent sept captages « Grenelle » ont été retenus en France à la suite d'une concertation locale des services de l'État sur la base de trois critères : l'état de la ressource vis-à-vis des

pollutions par les nitrates ou les pesticides ; le caractère stratégique de la ressource au vu de la population desservit ; enfin, la volonté de reconquérir certains captages abandonnés.

4. Qualité des eaux de surface et souterraines sur le territoire

4.1. Présentation du réseau hydrographique

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est structuré par un réseau hydrographique dense, alternant cours d'eau pérennes, intermittents et ravines temporaires. Il est traversé par plusieurs cours d'eau majeurs : l'Argens, fleuve côtier à large bassin versant, joue un rôle structurant dans l'organisation hydraulique du territoire ; le Reyran, son affluent, est marqué par un régime torrentiel et des crues brutales, notamment à Fréjus ; le Riou de l'Argentière et l'Agay complètent cette trame, drainant les versants du massif de l'Estérel jusqu'à la Méditerranée. À ces entités principales s'ajoute un maillage de petits vallons et ruisseaux, qui participent à la régulation hydrologique locale, à l'alimentation des zones humides et à la préservation des continuités écologiques. Ce réseau, soumis à des pressions anthropiques et climatiques croissantes, constitue un enjeu central pour la gestion durable des ressources en eau, la prévention des inondations et la résilience du territoire face aux aléas.



4.2. Les eaux superficielles

4.2.1. Masses d'eau superficielles – état chimique

L'évaluation de l'état chimique des masses d'eau repose sur deux modalités de classement : l'une prenant en compte l'ensemble des substances, y compris les substances dites ubiquistes, et l'autre les excluant. Le classement se fait selon une grille binaire : bon ou mauvais état.

Les résultats présentés ici intègrent les substances ubiquistes, c'est-à-dire des composés chimiques d'origine anthropique, reconnus pour leur persistance dans l'environnement, leur capacité à s'accumuler dans les organismes vivants (bioaccumulation) et leur toxicité.

Le territoire est traversé par **onze cours d'eau, dix sont en bon état chimique et un est en mauvais état**. Le graphique ci-dessous montre la répartition des masses d'eau fluviales selon leur état chimique.

Trois masses d'eau côtière sont recensées le long du littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, elles sont toutes les trois en **bon état** chimique. Le graphique ci-dessous montre la répartition des masses d'eau côtières pour leur état chimique.

Une **partie du lac de Saint-Cassien** est présente sur le territoire, son **état chimique est bon**.

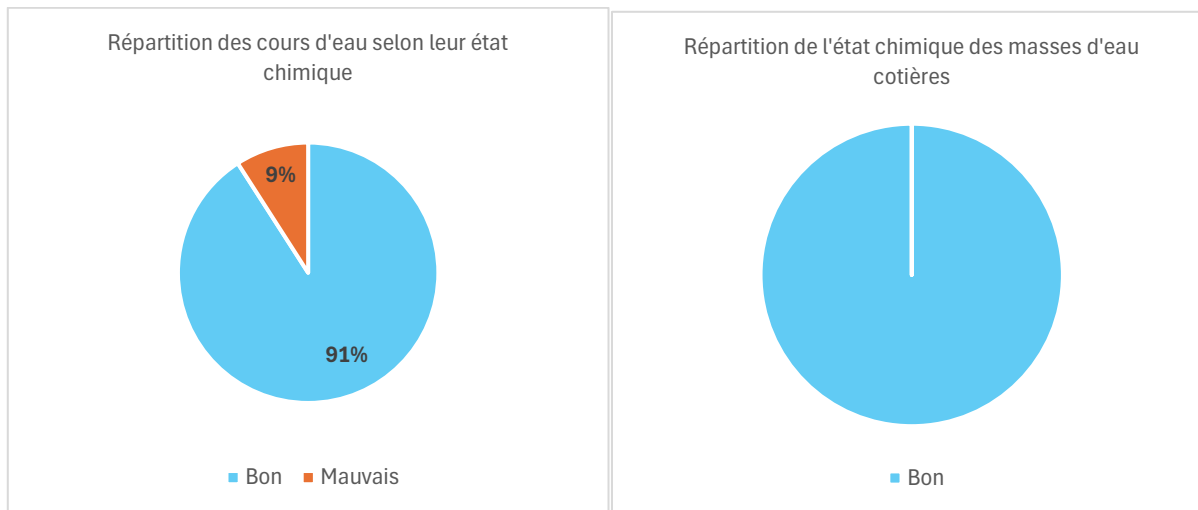


Figure 62: Répartition des cours d'eau selon leur état chimique pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

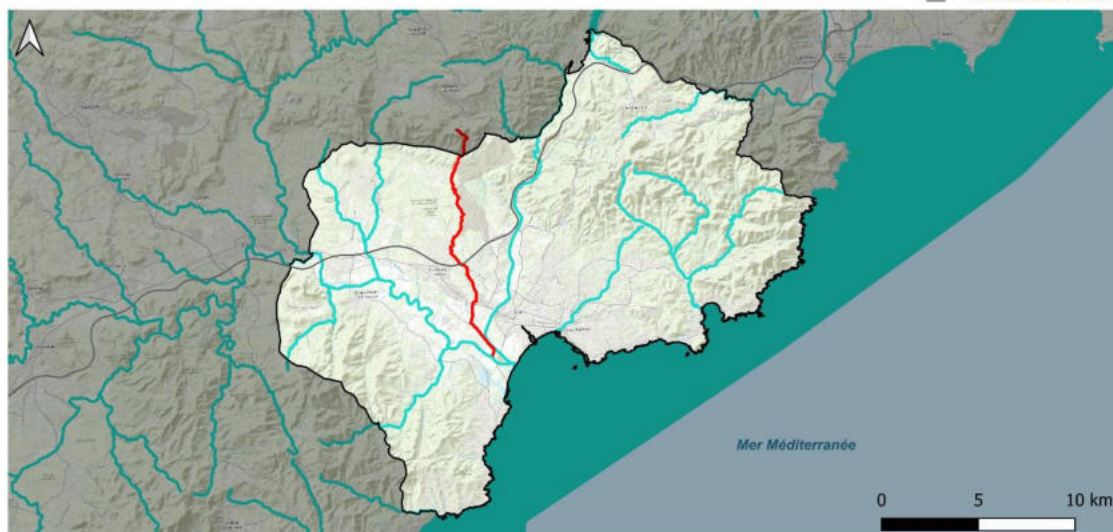
REVISION GENERALE

SCOT ECAA

RESSOURCE EN EAU

ETAT CHIMIQUE DES MASSES D'EAU SUPERFICIELLES

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse, Fond : Photographies aériennes - IGN



Figure 63: Carte de l'état chimique des masses d'eau superficielles du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

Les tableaux, ci-dessous, présentent l'évolution de la qualité de l'état chimique des masses d'eau superficielles en comparant leur état lors du précédent état des lieux du SDAGE 2016-2021 et celui de 2022-2027, en vigueur pour ce SCOT.

Sur les onze cours d'eau, comme présenté dans le tableau ci-dessous, **un seul voit sa qualité chimique se dégrader** : il s'agit de la rivière « La Grande Garonne ». Tous les autres cours d'eau restent stables en gardant leur bonne qualité.

Tableau 17: Recensement de l'état chimique des masses d'eau de rivières du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau rivière	Libellé de la masse d'eau	État chimique 2016	État chimique 2021	Évolution état chimique 2016-2021
FRDR2033	L'Argens De La Nartuby A La Mer	Bon	Bon	Stable
FRDR11734	Rivière L'Agay	Bon	Bon	Stable
FRDR11569	Ravin De La Maurette	Bon	Bon	Stable
FRDR11563	Rivière La Grande Garonne	Bon	Mauvais	Se dégrade
FRDR11514	Rioux De L'argentiére	Bon	Bon	Stable
FRDR11268	Vallon Des Vaux	Bon	Bon	Stable
FRDR11166	Rivière La Garonne	Bon	Bon	Stable
FRDR11063	Ruisseau La Garonnelle	Bon	Bon	Stable
FRDR11014	Rivière Le Blavet	Bon	Bon	Stable
FRDR11013	Rivière Le Reyran	Bon	Bon	Stable

FRDR10126	Torrent Le Fournel	Bon	Bon	Stable
-----------	--------------------	-----	-----	--------

En 2021, les trois masses d'eau côtières présentent un état chimique classé en bon état.

Tableau 18: Recensement de l'état chimique des masses d'eau côtière du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau côtière	Libellé de la masse d'eau	État chimique 2016	État chimique 2021	Évolution chimique 2016 - 2021
FRDC08a	Cap Camarat - Ouest Fréjus	Bon	Bon	Stable
FRDC08c	Fréjus - Saint-Raphaël - Ouest Sainte Maxime	Bon	Bon	Stable
FRDC08d	Saint-Raphaël - Pointe de la Galère	Bon	Bon	Stable

De même, en 2021, le lac de Saint-Cassien, seule masse d'eau lacustre du territoire, est classé en bon état chimique.

Tableau 19: Recensement de l'état chimique des masses d'eau lacustre du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau lacustre	Libellé masse d'eau	État chimique 2016	État chimique 2021	Évolution état chimique 2016 - 2021
FRDL107	Lac de Saint-Cassien	Bon	Bon	Stable

4.2.2. Masses d'eau superficielles – état écologique

L'état écologique des masses d'eau est qualifié selon cinq classes : très bon, bon, moyen, médiocre ou mauvais.

Sur les onze masses d'eau fluviales, l'une d'elle est en très bon état, cinq sont en bon état, trois sont en état moyen et deux sont en état médiocre. Le graphique ci-dessous montre la répartition de la qualité de l'état écologique des masses d'eau.

Les trois masses d'eau côtières sont dans un bon état écologique, le graphique ci-dessous représente leur répartition.

La masse d'eau lacustre de Saint-Cassien est dans un bon état écologique.

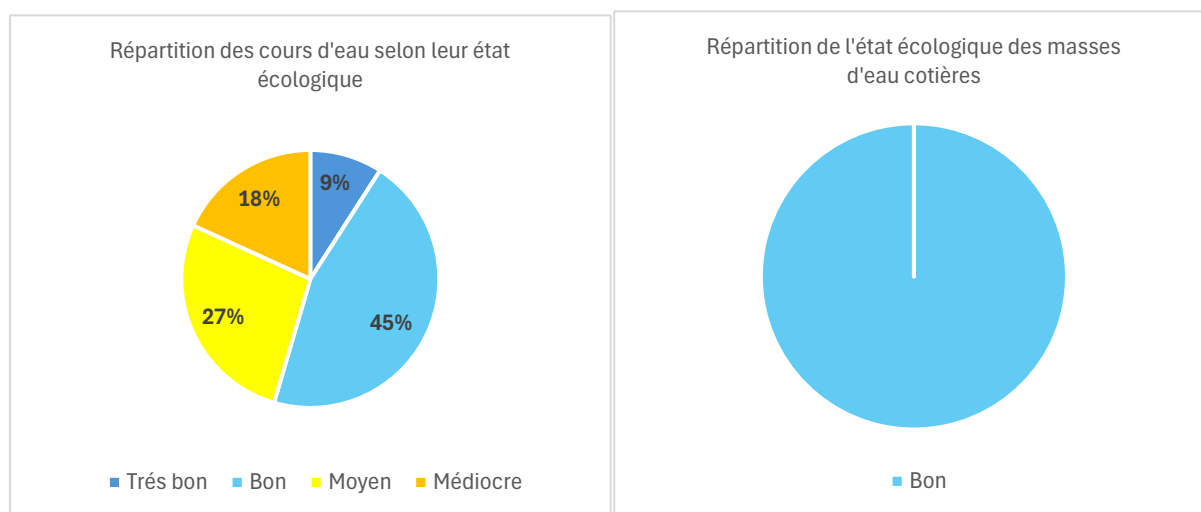


Figure 64: Répartition des cours d'eau selon leur état écologique pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Les tableaux ci-après présentent l'évolution de la qualité de l'état écologique des masses d'eau superficielles, en comparant les données issues de l'état des lieux du SDAGE 2016-2021 avec celles de l'état des lieux 2022-2027, actuellement en vigueur pour le présent SCoT

Tableau 20: Recensement de l'état écologique des masses d'eau de rivières du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau rivière	Libellé de la masse d'eau	État écologique 2016	État écologique 2021	Évolution état écologique 2016-2021
FRDR2033	L'Argens de la Nartuby à la mer	Médiocre	Moyen	S'améliore
FRDR11734	Rivière l'Agay	Bon	Bon	Stable
FRDR11569	Ravin de la maurette	Moyen	Bon	S'améliore
FRDR11563	Rivière la grande Garonne	Bon	Moyen	Se dégrade
FRDR11514	riu de l'argentièrre	Bon	Médiocre	Se dégrade
FRDR11268	Vallon des vaux	Très bon	Très bon	Stable
FRDR11166	Rivière la Garonne	Bon	Bon	Stable
FRDR11063	Ruisseau la garonnette	Très bon	Bon	Se dégrade
FRDR11014	Rivière le blavet	Bon	Médiocre	Se dégrade
FRDR11013	Rivière le reyrans	Bon	Bon	Stable
FRDR10126	Torrent le fournel	Bon	Moyen	Se dégrade

Le tableau des masses d'eau de rivière, montre une dégradation de la qualité des eaux pour cinq des onze cours d'eau. Pour les autres, quatre restent stables en termes d'état écologique et seuls deux cours d'eau voient leur état s'améliorer.

On note que les améliorations sont plutôt restreintes, tandis que les dégradations sont plus sévères sur deux des masses d'eau impactées.

D'après le tableau ci dessous, sur les trois masses d'eau cotière, une seule voit sa qualité écologique s'améliorer pour devenir bonne. Les deux autres masses d'eau restent dans un état stable de bonne qualité.

Tableau 21: Recensement de l'état écologique des masses d'eau cotière du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau cotière	Libellé de la masse d'eau	État écologique 2016	État écologique 2021	Évolution état écologique 2016 - 2021
FRDC08a	Cap Camarat - Ouest Fréjus	Bon	Bon	Stable
FRDC08c	Fréjus - Saint-Raphaël - Ouest Sainte Maxime	Moyen	Bon	S'améliore
FRDC08d	Saint-Raphaël - Pointe de la Galère	Bon	Bon	Stable

La masse d'eau lacustre reste dans un bon état stable comme le montre le tableau ci-dessus.

Tableau 22: Recensement de l'état écologique des masses d'eau lacustre du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau lacustre	Libellé masse d'eau	État écologique 2016	État écologique 2021	Évolution état écologique 2016 - 2021
---------------------------	---------------------	----------------------	----------------------	---------------------------------------

FRDL107	Lac de Saint-Cassien	Bon	Bon	Stable
---------	----------------------	-----	-----	--------

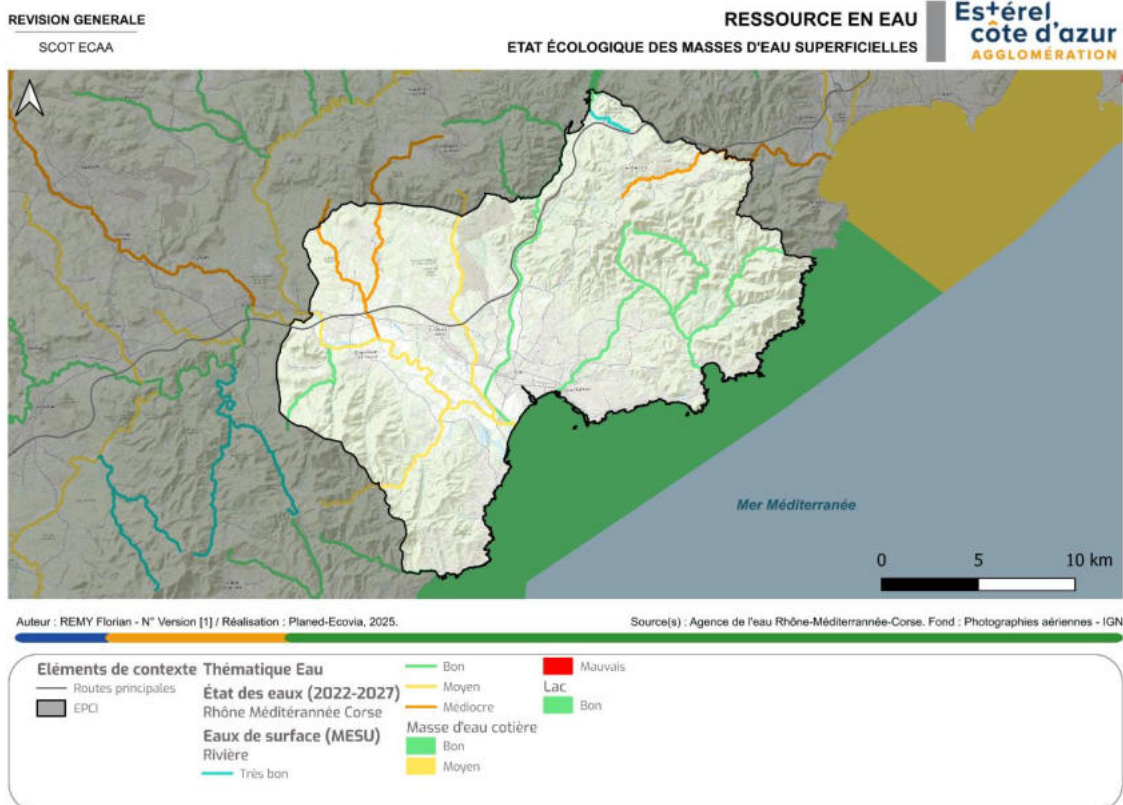


Figure 65: Carte de l'état écologique des masses d'eau superficielles du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

4.2.3. Qualité de l'eau de baignade et rejets dans le milieu marin

Source : <https://baignades.sante.gouv.fr/baignades>

Afin de garantir la sécurité sanitaire des usagers des plages de l'ensemble du territoire français, un suivi de la qualité des eaux de baignade en mer est réalisé par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 540 analyses réglementaires sont effectuées au cours de chaque saison estivale dans 32 sites de baignade (29 sites littoraux et 3 en eau douce).

La carte suivante présente le dernier classement de la qualité des eaux de baignade.



Figure 66: Carte de la qualité des eaux de baignade, ARS PACA, 2024

La qualité de l'eau de baignade est bonne à excellente sur l'ensemble du littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, on note cependant la présence d'une eau de baignade de niveau insuffisant sur l'un des sites de baignade, situé sur la commune de Saint-Raphaël.

4.3. Les eaux souterraines

4.3.1. Masses d'eau souterraine – état chimique

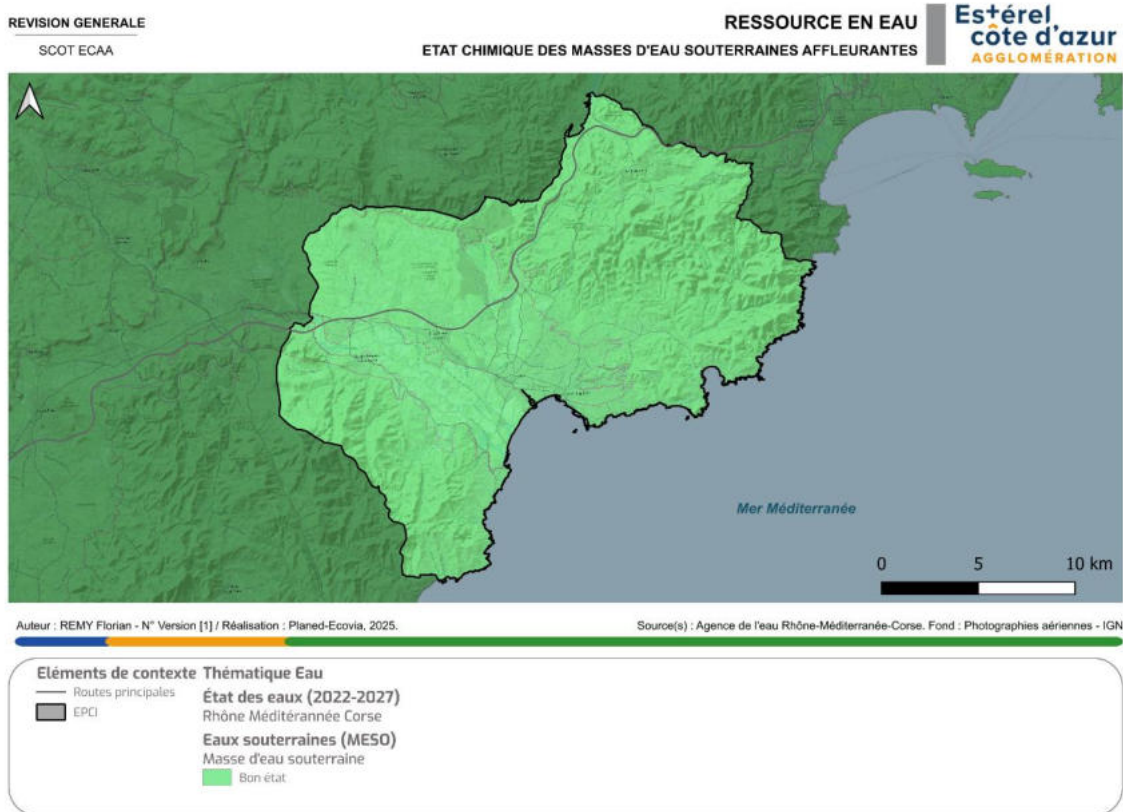


Figure 67: État chimique des masses d'eau souterraine affleurantes du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2021

Le tableau ci-après présente l'évolution de la qualité de l'état chimique des masses d'eau souterraine, en comparant les résultats du précédent état des lieux du SDAGE (2016-2021) à ceux de l'état des lieux en vigueur pour la période 2022-2027, de référence pour le présent SCOT.

Entre 2016 et 2021, l'état chimique des masses d'eau demeure stable et se maintient en bon état.

Tableau 23: Recensement de l'état chimique des masses d'eau souterraine du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau souterraine	Libellé de la masse d'eau	État chimique 2016	État chimique 2021	Évolution chimique 2016-2021
FRDG376	Alluvions de l'Argens	Bon	Bon	Stable
FRDG520	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Bon	Bon	Stable
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères	Bon	Bon	Stable

4.3.2. Masses d'eau souterraines – état quantitatif

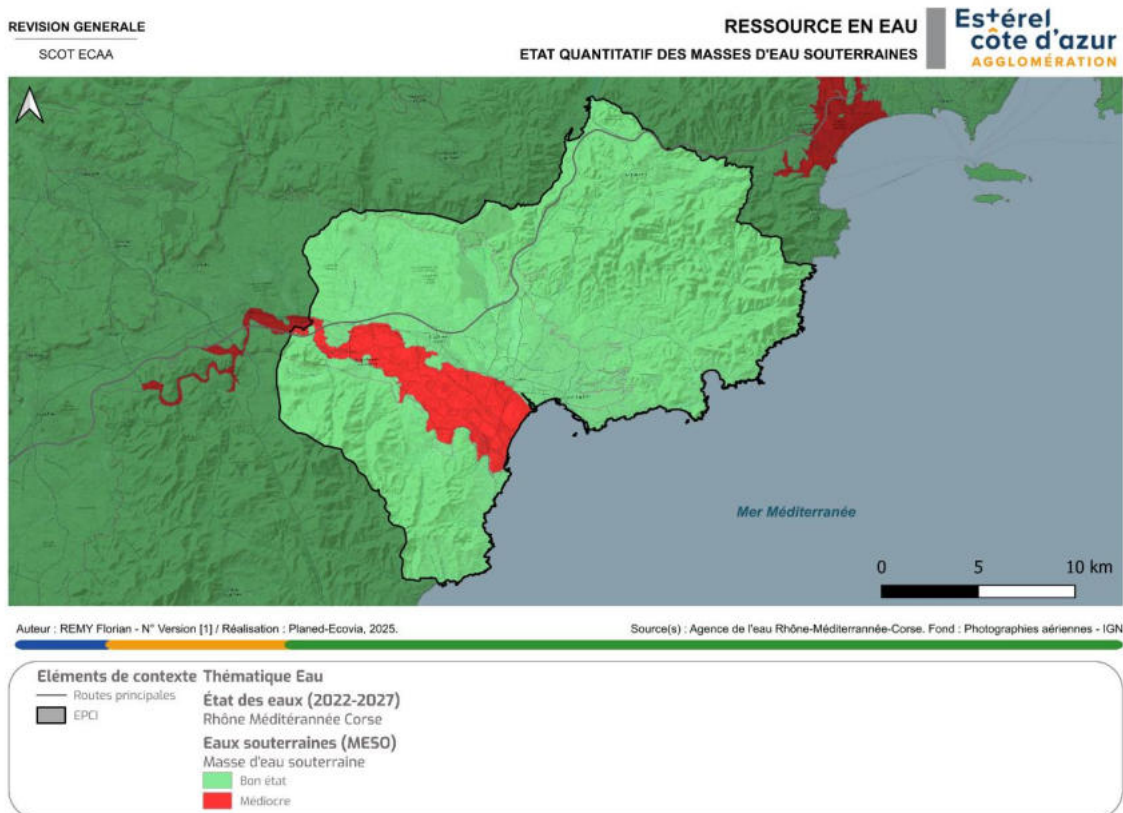


Figure 68: Carte de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Le tableau ci-après retrace l'évolution de la qualité de l'état chimique des masses d'eau superficielles, en comparant les résultats issus de l'état des lieux du SDAGE 2016-2021 à ceux de l'état des lieux 2022-2027, actuellement en vigueur pour le présent SCOT.

Entre 2016 et 2021, les trois masses d'eau souterraine conservent un état quantitatif stable. Deux d'entre elles sont classées en bon état, tandis que la troisième demeure en état médiocre.

Tableau 24: Recensement de l'état quantitatif des masses d'eau souterraine du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2021

Code masse d'eau souterraine	Libellé de la masse d'eau	État quantitatif 2016	État quantitatif 2021	Évolution quantitatif 2016-2021
FRDG376	Alluvions de l'Argens	Médiocre	Médiocre	Stable
FRDG520	Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal	Bon	Bon	Stable
FRDG609	Socle des massifs de l'Estérel, des	Bon	Bon	Stable

4.4. Les secteurs à enjeux qualitatifs et quantitatifs

4.4.1. Les périmètres de protection des captages d'eau sur le territoire

Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, la situation se présente ainsi :

- Un périmètre de protection rapproché entre les communes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens.
- Un périmètre de protection rapprochée sur une partie de la commune les Adrets-de-l'Estérel

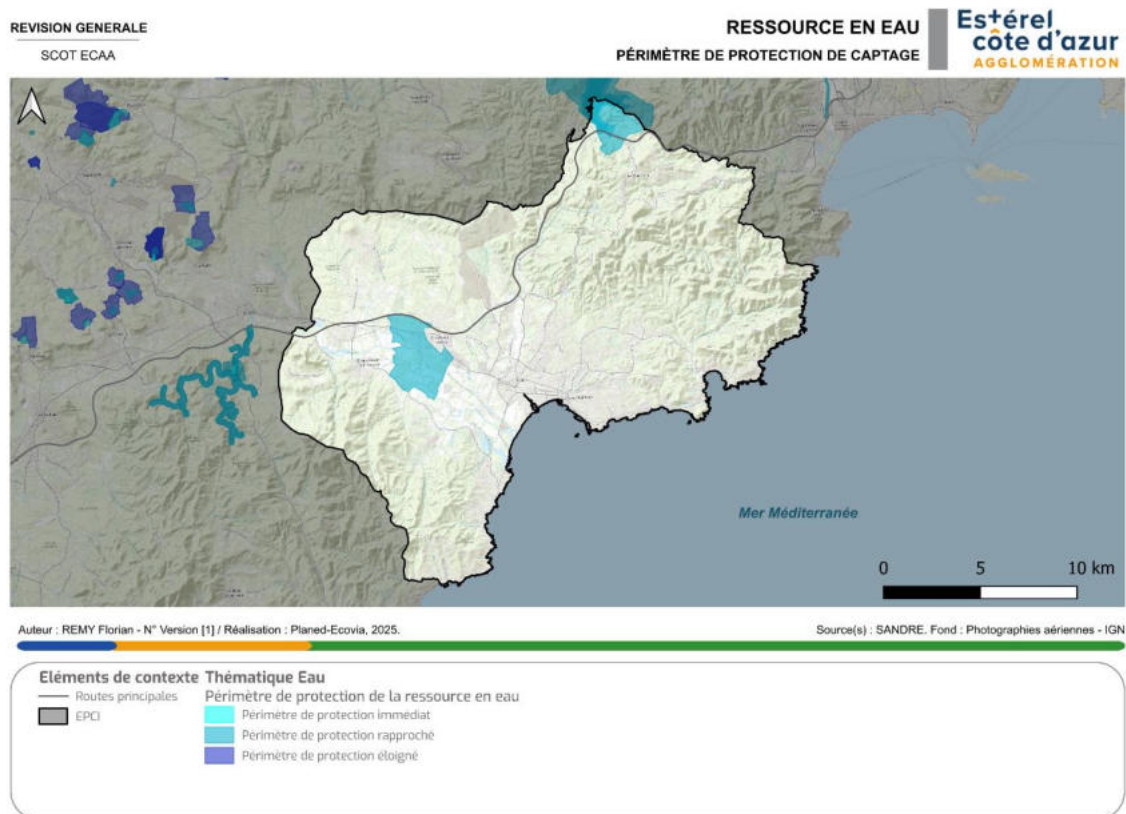


Figure 69 : Carte des périmètres de protection de captage du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

4.4.2. Les zones sensibles

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Elles découlent de l'application de la directive « eaux résiduaires urbaines » de 1991. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture ».

Deux zones sensibles sont recensées sur le territoire du SCoT et couvre une superficie totale de 3 608 ha, soit 10% de la superficie du territoire :

- Bassin versant du lac de Saint-Cassien
- Bassin de la Giscle et Côtiers Golfe St Tropez

4.4.3. Les zones de répartition des eaux

Les zones de répartition des eaux (ZRE) sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement (CE), comme des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins ».

Le territoire est concerné par **la ZRE de la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens**, ce qui signifie qu'il existe un déséquilibre entre les ressources identifiées et les prélèvements actuels.

5. Les usages : eau potable et assainissement

Les usages de l'eau sont multiples et doivent être conciliés entre eux ainsi qu'avec les objectifs de bon état écologique. En période d'étiages, les prélèvements importants peuvent accentuer la pression sur les milieux aquatiques et rendre plus sensibles les situations de tension entre usages.

5.1. Les prélèvements pour répondre aux besoins en eau

Source : BNPE (Données 2021-2022)

En 2022, les prélèvements d'eau sont majoritairement destinés à l'alimentation en eau potable (73%), l'industrie représente 16% des prélèvements et l'irrigation 11%. Au total, un peu plus de 11 Mm3 ont été prélevés en 2022.

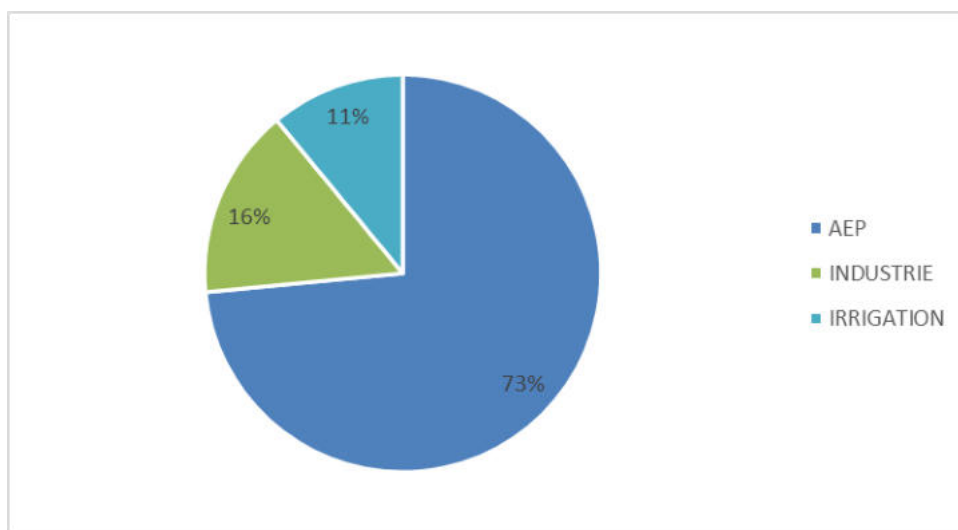


Figure 70 : Répartition des prélèvements d'eau en 2020 (Source : BNPE, 2025)

La ressource prélevée est d'origine continentale à 84 %. Seule une partie des prélèvements pour l'AEP provient des eaux souterraines.

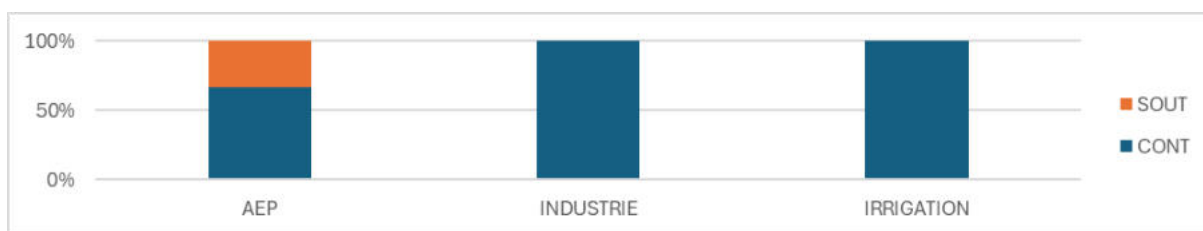


Figure 71 : Origine de la ressource prélevée (Source : BNPE, 2025)

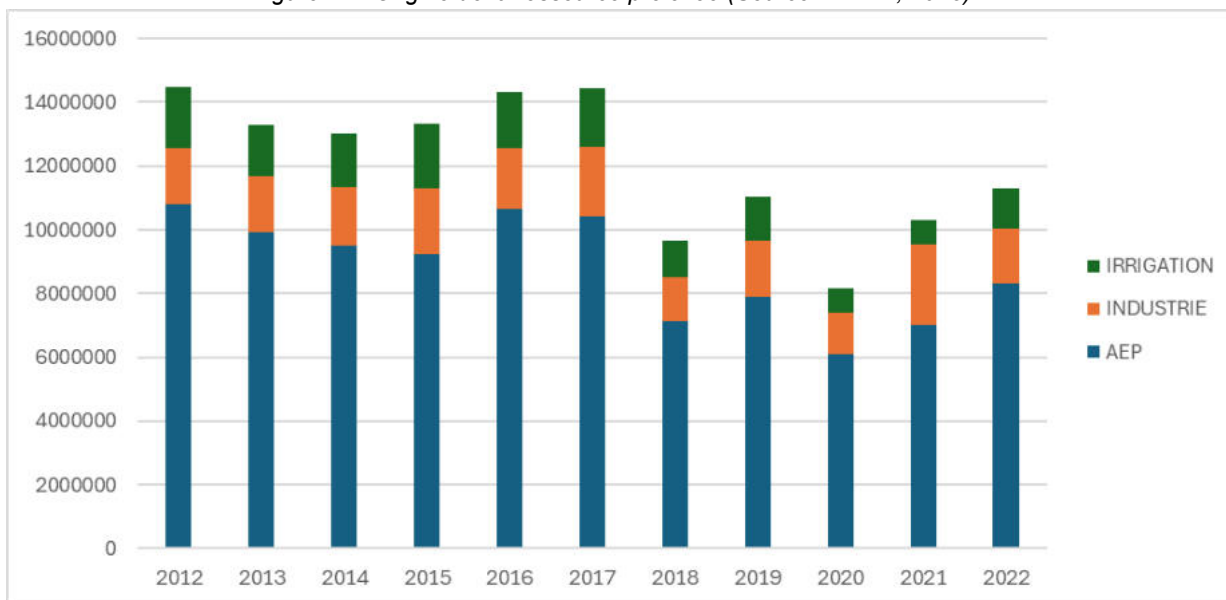


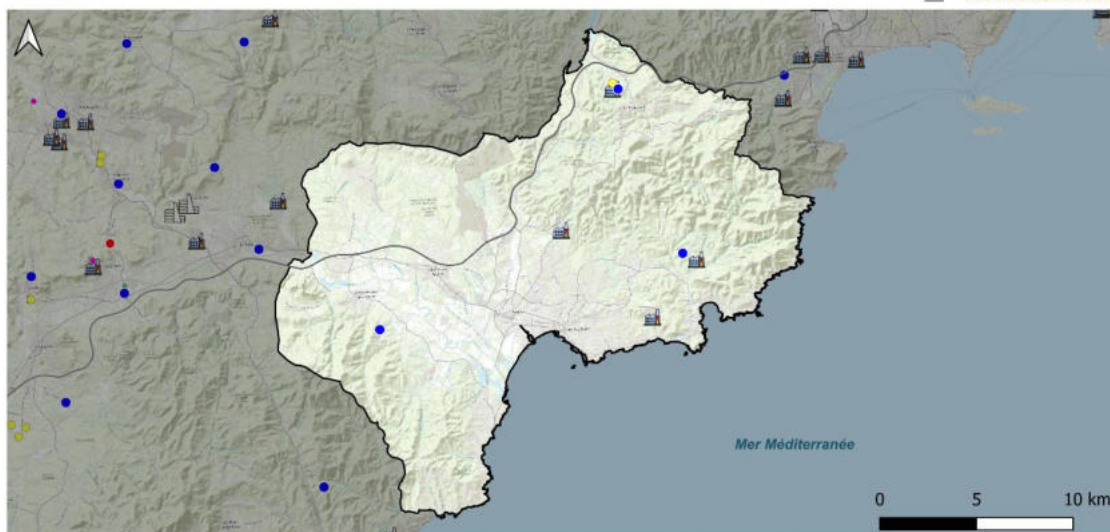
Figure 72 : Répartition du type d'eau par secteur (Source : BNPE, 2025)

La tendance générale montre une baisse des volumes prélevés d'eau entre 2012 et 2022, avec des périodes où la demande en eau potable était moins importante sur le territoire comme en 2018 et 2020. De manière générale la demande en eau pour l'industrie et l'irrigation reste stable.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

RESSOURCE EN EAU
OUVRAGES DE PRÉLÈVEMENT

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : BNPE ; Fond : ESRI World Topo



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 de notre Agglomération. En comparaison, cette valeur était de 274 l/hab/j en 2023.

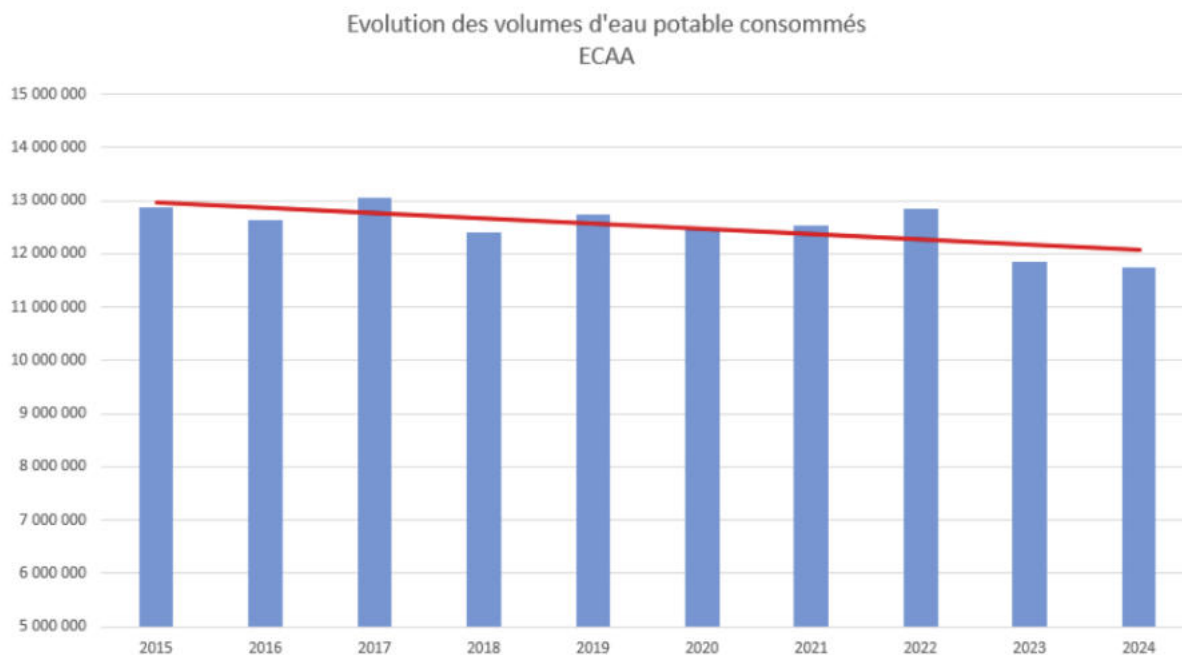
Consommation moyenne l/hab/j - Conso moyenne en France à 145 l/hab/j

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ECAA					274	268
Fréjus-SaintRaphael	266	284	276	273		
Roquebrune sur Argens	397	382	399	429		
Puget sur Argens	271	275	305	330		
Les adrets de l'Estérel	302	290	300	310		

Conso moyenne en France à 145 l/hab/j - Données SISPEA

Il convient toutefois d'interpréter ce chiffre avec prudence. En effet, il résulte d'un simple ratio entre les volumes consommés et la population estimée permanente. Ce calcul est donc biaisé par la diversité des profils de consommateurs (arrosage, usages industriels, agricoles, activités touristiques...) et reste fortement influencé par les conditions météorologiques.

Un indicateur plus pertinent concerne les volumes annuels consommés sur notre Agglomération depuis 10 ans. On constat que malgré une démographie qui a augmenté sur cette période, la tendance est à la baisse et ceci grâce aux mesures prises sur la sobriété des usages et des investissements pour maintenir en bon état nos installations.



5.2. L'eau potable : gestion, ressources et évolution

5.2.1. La gestion de l'eau potable

Sources : rapport annuel sur le prix et la qualité des services – SEVE ; Rapport Annuel du Délégué (RAD) eau potable– Véolia pour la SEVE.

La gestion de l'eau potable est devenue une compétence d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Un Contrat de Territoire pour une gestion durable des milieux aquatiques a été mis en œuvre en 2018.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération subit depuis plusieurs années une forte sollicitation de la ressource en eau. La gestion de l'eau à l'échelle de l'agglomération est fondamentale sur ce territoire qui conjugue à la fois une fréquentation touristique importante en saison estivale, et l'accroissement de sa population par son attractivité.

Les producteurs d'eau potable ont changé entre l'écriture des deux SCOT, les communes de l'agglomération sont passées d'une régie à une Délégation de Service Public (DSP). Le tableau ci-dessous retrace cette évolution :

Tableau 25: Recensement des organismes en charge de l'eau potable pour les communes du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2024

Commune	Régie 2016	DSP 2024
Les Adrets-de-l'Estérel	Entreprise privée (non précisée) pour la production et le transfert Régie à autonomie financière pour la distribution	VEOLIA
Fréjus	Entreprises privées (non précisées)	VEOLIA
Puget sur Argens	VEOLIA (distribution) Entreprise privée (non précisée) production et transfert	VEOLIA
Roquebrune-sur-Argens	Convention de gestion de VEOLIA pour la distribution Entreprise privée (non précisée) pour la production et le transfert	VEOLIA
Saint-Raphaël (83)	Entreprises privées (non précisées)	VEOLIA

La compétence de gestion et de l'approvisionnement de l'eau potable a également changé d'un régime public à un régime privé de Délégation de Service Public (DSP) :

Tableau 26: Recensement des collectivités de gestion et d'approvisionnement en eau potable du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2024

QuellCommune	Nom de la collectivité de l'entité de gestion - 2016	DSP 2024
Les Adrets-de-l'Estérel	SYNDICAT DES EAUX DU VAR EST (SEVE) et Estérel Côte d'Azur Agglomération	VEOLIA
Fréjus	SYNDICAT DES EAUX DU VAR EST (SEVE) et Estérel Côte d'Azur Agglomération	VEOLIA
Puget sur Argens	SYNDICAT DES EAUX DU VAR EST (SEVE) et Estérel Côte d'Azur Agglomération	VEOLIA
Roquebrune-sur-Argens	SYNDICAT DES EAUX DU VAR EST (SEVE) et Estérel Côte d'Azur Agglomération	VEOLIA
Saint-Raphaël (83)	SYNDICAT DES EAUX DU VAR EST (SEVE) et Estérel Côte d'Azur Agglomération	VEOLIA

5.2.2. L'alimentation en eau potable (AEP)

À l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, l'alimentation en eau du territoire est fournie majoritairement par la ressource stockée sur les barrages de Saint-Cassien et Sainte-Croix/Castillon ainsi que sur la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et Sainte.

Les 5 communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sont alimentées par sept ressources en eau :

- Eaux de source :
 - Les sources de la Siagnole, en gestion temporaire par la CCPF, avec secours possible à partir des forages de la Barrière à Montauroux et de Tassy à Tourettes ;
- Ressources stockées :
 - L'eau du lac de Saint Cassien gérée par la SCP, Société du Canal de Provence ;
 - L'eau de Sainte-Croix et Castillon pour l'eau du Verdon gérée par la SCP, Société du Canal de Provence
- Eau de surface :
 - L'eau du Fleuve Argens du Muy, gestion SEVE.
- Eaux souterraines :

Prélèvement dans la nappe alluviale de l'Argens, gestion SEVE :

 - 1 forage à Rabinon au niveau de l'usine du Muy ;
 - 4 forages sur le site du Couloubrier, commune du Muy ;
 - 3 puits à drains et 1 forage au champ captant du Verteil à Roquebrune-sur-Argens.

Ces ressources sont traitées par trois usines de potabilisation : au Gargalon, au Muy, et au Fournel.

En outre, la gestion des eaux inclut :

- Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable pour Roquebrune-sur-Argens ;
- La construction et l'entretien de 48 réservoirs d'eau potable ainsi que 64km de réseaux permettant la distribution à tous les abonnés des 5 communes de l'agglomération ;
- Gérer la ressource pour qu'elle soit disponible dans la lutte contre les incendies.

Les volumes prélevés en 2023 dans chaque ressource sont présentés ci-dessous :

Tableau 27: Mobilisation de l'eau par ressource sur l'année civile 2023 (Source : AR-RPQS 2023 SEVE)

Forage	Volume (en m3)
Forages Rabinon	1 878 985
Forages Couloubrier	2 077 356
Prise Argens	0
Champ captant du Verteil	1 769 000
Source de la Siagnole (Siagnole)	2 121 371
Forage de la Barrière (Siagnole) 0	0
Forage de Tassy (Siagnole) 0	0
Lac de St Cassien (SCP)	4 533 617
Ressource Verdon (SCP)	3 787 974
Total	16 168 303

Ci-dessous un tableau présentant les éléments-clefs de la production en eau potable sur le territoire de l'Estérel Côte d'Azur Agglomération 2023 :

Tableau 28: Eléments-clefs de la production en eau potable d'Estérel Côte d'Azur Agglomération pour l'exercice 2023

	Puget sur Argens	Fréjus/Saint-Raphaël	Roquebrune-sur-Argens	Les Adrets-de l'Estérel
Nombre d'habitants alimentés (estimation)	8 173	93 058	14 522	2 877
Nombre de clients	4 029	40 259	11 022	1 461
Volumes distribués /an	1 019 925 m ³	9 655 744 m ³	2 357 825 m ³	362 639 m ³
Consommation moyenne	125 m ³ /hab/an	103 m ³ /hab/an	162 m ³ /hab/an	126 m ³ /hab/an
Rendement global du réseau	90,4%	90,6	90,8%	81,7%
Taux de conformité micro biologique	100%	100%	100%	100%
Taux de conformité physico-chimique	100%	100%	100%	100%
Volume de pointe /j	3 424 m ³	45 798 m ³	11 546 m ³	1 779 m ³
Capacité totale des réservoirs	4 000 m ³	61 500 m ³	13 000 m ³	3 000 m ³
Capacité de stockage (Volume de stockage/jour de pointe)	1.33	1.34	1.13	1.69

On constate une baisse des débits de pointe entre l'exercice du précédent SCOT et l'exercice 2023. Le volume cumulé de pointe est de 66 863 m³ et le jour de pointe de production maximal a été atteint le 07 août 2023 avec un volume de production de 72 356 m³.

Le volume de stockage total est de 74 310 m³ et permet donc de répondre au volume de production maximal de l'agglomération.

Pour faire face aux changements dans la production d'eau potable Estérel Côte d'Azur Agglomération, la SEVE et le DSP Veolia conduisent une série de travaux.

5.2.1. Anticiper les besoins de la ressource en eau

Dans une logique d'anticipation des besoins et de sécurisation de l'alimentation en eau potable, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude sur le territoire. Ils concernent à la fois la création de nouveaux forages, l'agrandissement de capacités de stockage, et la mise en place d'une unité de potabilisation. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement. Les projets identifiés sont synthétisés ci-dessous.

Projet	Description du projet
Réserve du Muy	Le SEVE prévoit la création d'une réserve de 16 000 m ³ pour augmenter la capacité de stockage d'eau potabilisée issue de l'usine du Muy et sécuriser l'alimentation en eau potable en cas d'intervention. Le projet, situé dans une zone sensible (présence de la tortue d'Hermann, espace boisé classé), a fait l'objet d'études environnementales approfondies et d'un travail de conception prenant en compte les enjeux paysagers. Un dossier d'Avant-Projet a été finalisé en 2021, modifié pour intégrer deux quartiers supplémentaires, et accompagné d'une procédure de mise en compatibilité du PLU. Le projet comprend également la démolition d'un ancien réservoir de 1 000 m ³ et l'aménagement d'un réservoir de 5 000 m ³ .
Création d'un forage AF4, lieu-dit Imougade	Dans le cadre du PGRE de l'Argens, des investigations ont révélé la présence de trois aquifères superposés sur le site d'Imougade. Afin de remplacer un puits à drains devenu non productif et de capter une nappe moins sensible à la sécheresse, le SEVE prévoit la réalisation du forage AF4 dans l'aquifère profond (42–52 m), déjà exploité par le forage AF3. Les travaux préparatoires ont été achevés fin 2023, et les opérations de foration, de pompage et d'analyses étaient prévues pour début 2024. La mise en exploitation de l'ouvrage dépendra des résultats obtenus.
Création d'une unité de potabilisation de l'eau du lac de Saint-Cassien à Fustièrre sur la commune des Adrets-de-l'Estérel	Face à la vulnérabilité des ressources locales en période de sécheresse, le SEVE prévoit la création d'une unité de potabilisation des eaux du lac de Saint-Cassien sur la station de pompage de Fustièrre, aux Adrets-de-l'Estérel. Cette unité assurera un secours de 23 l/s, extensible à 40 l/s. La maîtrise d'œuvre a été confiée à ARTELIA en juillet 2023. Le projet inclut également l'acquisition foncière d'une parcelle communale, la pose d'une canalisation de 700 m pour le raccordement au réseau du Canal de Provence, ainsi que diverses installations techniques (décanteur, filtres, équipements de désinfection). Les études géotechniques et les consultations sont prévues pour un lancement des travaux en 2026.
Desserte du nouveau réservoir de Roquebrune-sur-Argens	Dans le cadre de l'aménagement du boulevard Perazzini à Roquebrune-sur-Argens, le SEVE prévoit le renouvellement anticipé d'une canalisation en DN 600 sur environ 300 mètres, en lien avec le projet de déviation de la D7. Cette intervention s'appuie sur une étude de 2013 qui préconise le remplacement de deux réservoirs existants par un ouvrage unique de plus grande capacité, mieux adapté aux besoins futurs. Ce nouveau réservoir sera raccordé au réseau d'adduction du SEVE.
Réutilisation des Eaux Usées Traitées pour irriguer le golf de Cap Estérel	Afin d'anticiper les tensions sur la ressource en eau, Estérel Côte d'Azur Agglomération a engagé un projet de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) à partir de la station d'épuration d'Agay. Une unité de traitement complémentaire permet désormais de recycler une partie des effluents afin d'irriguer le golf et les espaces verts du site de Cap Estérel, en substitution des prélèvements en eau potable. L'installation peut produire jusqu'à 900 m ³ /j d'eau recyclée, pour une capacité maximale de traitement de la station fixée à 6 968 m ³ /j. Elle traite actuellement 40 000 m ³ /an.

5.3. La gestion des eaux usées, réseau et station d'épuration

Sources : RPQS Assainissement 2023 ECAA, RAD Véolia de chaque commune - 2023

5.3.1. L'assainissement collectif

La collecte, le transfert et le traitement de l'Assainissement s'effectuent sous plusieurs formes :

- Une Délégation de Service Publique (DSP) concédée à VEOLIA Eau /CMESE, pour les communes de Fréjus, Saint-Raphaël, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens et les Adrets-de-l'Estérel. Le Contrat de la commune des Adrets-de-l'Estérel a débuté le 1er janvier 2018.
- Un nouveau contrat de DSP a pris effet au 01/01/2025 pour la commune de Roquebrune-sur-Argens et prendra effet au 01/01/2026 pour les 4 autres communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

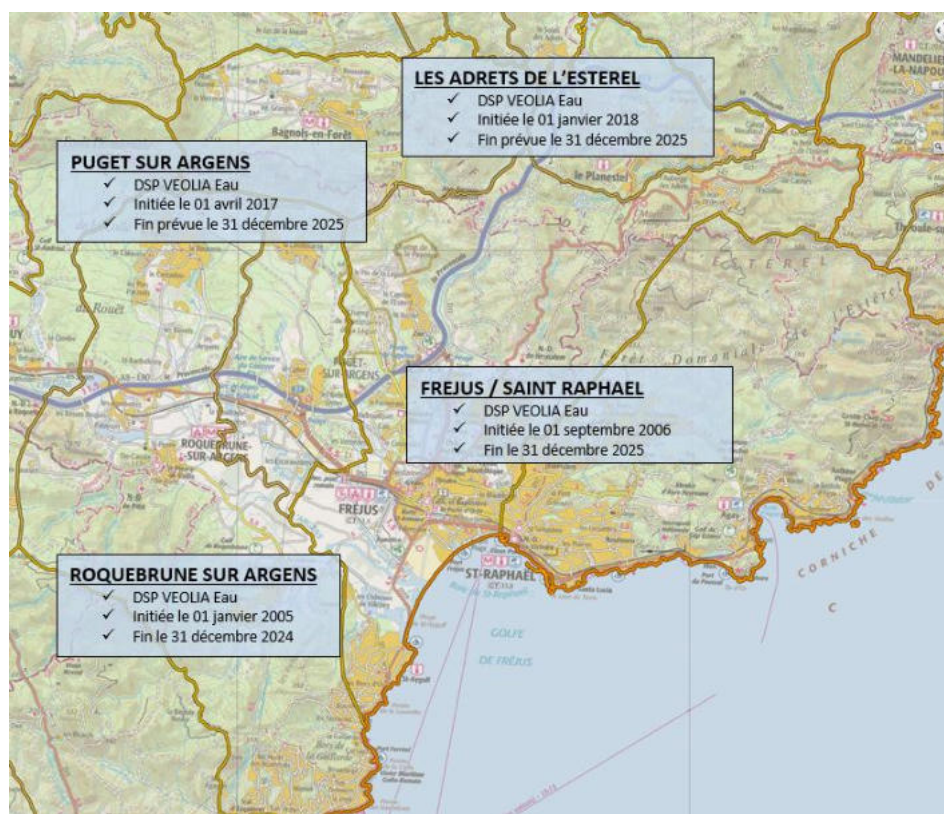


Figure 73 : Compétences assainissement sur le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération

Les volumes collectés sont traités aux usines de dépollution du Reyran, d'Agay et de Saint-Jean de Cannes pour les communes de Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. Pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens, les volumes collectés sont traités aux usines du Reyran, de la Gaillarde et des Planets. Pour les Adrets-de-l'Estérel, le traitement des eaux usées se fait à partir de la STEP de Pré Vert, modernisé en 2022. Celle dite de l'Eglise est prévu d'être abandonné en 2026.

En 2023, le territoire compte 49 831 abonnés. Le linéaire total de réseau d'assainissement collectif Estérel Côte d'Azur Agglomération ECAA était d'environ **685 km en 2023**.

L'avancement des politiques d'assainissement collectif est mesuré par le taux de desserte ou taux de raccordement, le tableau suivant dresse les chiffres sur le territoire.

	FREJUS St RAPHAEL		PUGET SUR ARGENS		ROQUEBRUNE SUR ARGENS		LES ADRETS DE L'ESTEREL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nombre d'abonnés (clients) desservis sur le périmètre du service = « taux de raccordement »	36 092	35 660	3 584	3 435	9 528	9 485	627	604
Variation	+1.21%		+4.34%		+0.45%		+3.81 %	

Figure 74 : Taux de desserte sur le territoire (Source : RPQS Assainissement 2023 ECAA)

On peut constater une sensible augmentation du taux de raccordement s'expliquant par :

- l'obligation qui est faite aux propriétaires de biens immobiliers de se raccorder aux réseaux d'assainissement quand ces derniers sont proches de leurs habitations (suppression progressive des assainissements non collectifs de type fosse septique),
- mais également par l'urbanisation croissante sur les différentes communes.

7 stations d'épuration sont actuellement en fonctionnement sur le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération.

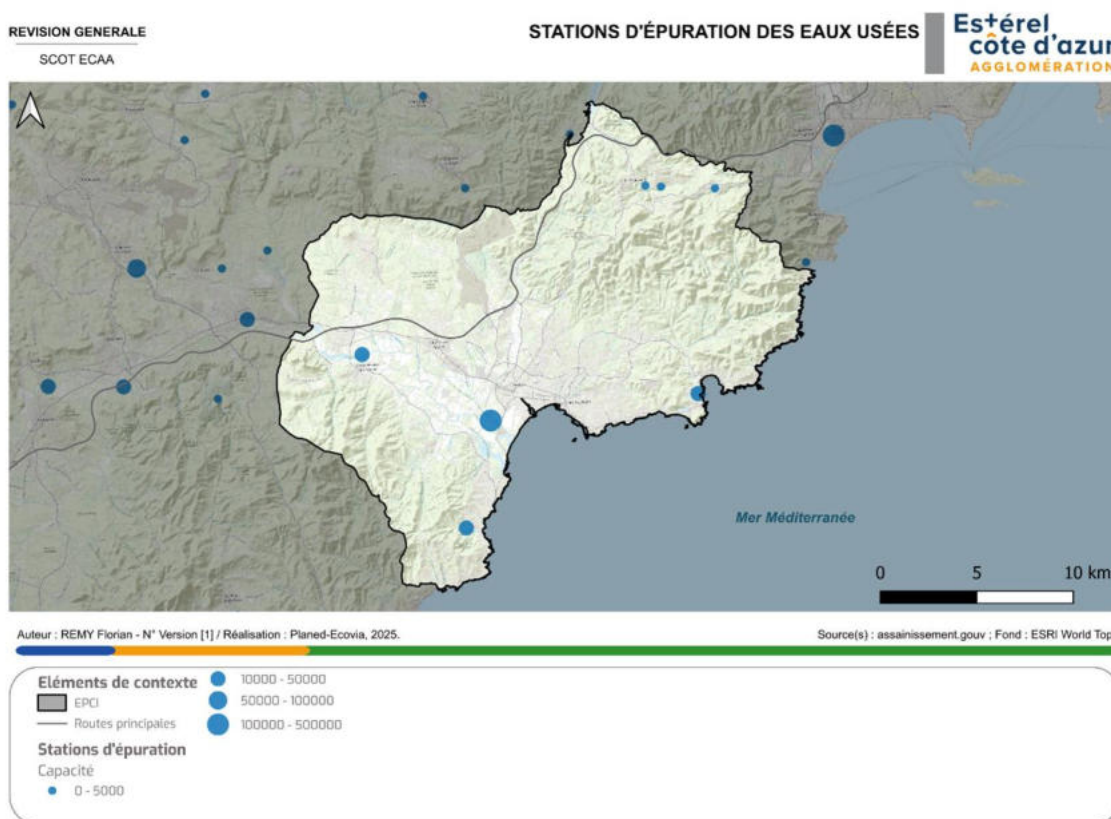


Figure 75: Carte de localisation et de capacité des stations d'épuration Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : Portail de l'assainissement, 2025)

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'assainissement collectif par commune comme le nombre de raccordés ou les noms et capacités des STEP des communes :

Tableau 29: État des lieux des capacités d'assainissement par commune du territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2023 (Source : RPQS Assainissement 2023 ECAA)

	Puget sur Argens	Fréjus/ Saint-Raphaël	Roquebrune-sur-Argens	Les Adrets-de-l'Estérel
Nombre d'habitants raccordés (estimation)	8 218 habitants (2021)	90 854 habitants (2020)	14 815 habitants (2020)	2 858 (2021)
Nombre de clients	3 584 clients	36 092 clients	9 528 clients	627 clients
Station d'épuration	Le Reyran : 346 600 EH (2016)	Le Reyran : 346 600 EH (2016) Saint-Jean de Cannes : 2250 EH (2016) Agay : 45 967 EH (2016) Total : 394 817 EH (2016)	La Gaillarde : 32 400 EH Les Planets : 21 000 EH Total : 53 400 EH	Pré vert : 1 100 EH (2016) Eglise : 201 EH (2016) Total : 1 301 EH (2016)
Volumes traités	755 320 m³	7 514 769 m³	1 140 844 m³	74 257 m³
Linéaire de canalisation	65,4 km	404 km	205 km	11 km
Quantité de boues évacuées	Confondu avec le reste des apports	St Jean de Cannes : 160 m³ Agay : 577 T Reyran : 6180 T	La Gaillarde : 452 T Les Planets : 865 T	87,8 T
Évacuation des boues	Centre de stockage de déchets ultimes	Centre de stockage de déchets ultimes	Centre de stockage de déchets ultimes	Centre de stockage de déchets ultimes

Comme particularité il y a lieu de retenir :

- La Commune de Puget sur Argens ne possède pas de station d'épuration et rejette ses eaux usées à la Station d'Épuration (STEP) de Fréjus-Reyran ;
- La commune de Roquebrune-sur-Argens procède de même avec une petite partie de son réseau (secteur situé au quartier dit « Château de Villepey ») qui se rejette vers la STEP de Fréjus-Reyran ;
- La STEP de l'Eglise présente sur les Adrets-de-l'Estérel est en fin de vie et doit être remplacée ;
- Enfin la commune de Saint-Raphaël a son quartier du Trayas desservi par un réseau de 4,5 km (4 283 m de canalisations Ø200 et 260 m de canalisations Ø160) géré par VEOLIA au titre du contrat de DSP Fréjus Saint-Raphaël depuis le 1er janvier 2020.

5.3.2. L'assainissement non collectif

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif.

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, confirmée sur ce point par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et par la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II) exige la réalisation des contrôles de terrain de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non-collectif présents sur le territoire.

Les gestionnaires de l'assainissement non-collectif, et donc de contrôle, ont changé entre l'écriture des deux SCoT, les communes sont passées pour certaines d'une régie à une Délégation de Service Public (DSP). Le tableau ci-dessous retrace cette évolution :

Tableau 30: Recensement et évolution des régies de l'assainissement individuel du territoire, 2024

Commune	Régie / DSP 2016	DSP 2024
Les Adrets-de-l'Estérel	Régie à autonomie financière	VEOLIA
Fréjus	Régie à autonomie financière	VEOLIA
Puget sur Argens	Régie à autonomie financière	VEOLIA
Roquebrune-sur-Argens	VEOLIA	VEOLIA
Saint-Raphaël (83)	Régie à autonomie financière	VEOLIA

Depuis 2025, la gestion du SPANC est intégrée au périmètre de la DSP.

Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, des quartiers entiers, à habitat individuel diffus, ne peuvent disposer que d'une fosse septique pour recueillir et traiter leurs effluents, le raccordement au réseau collectif étant topographiquement impossible ou trop onéreux.

Les installations individuelles des habitations sont contrôlées comme l'exige la Loi sur l'Eau. Les résultats pour l'année 2022 sont présentés ci-dessous :

Tableau 31: Résultat des contrôles effectués sur l'assainissement non-collectif par l'organisme délégataire en 2022

	Favorable	Défavorable
Contrôle de conception	45	1
Contrôle de réalisation	23	5
Contrôle de fonctionnement	14	45 (5 obligations de raccordement au réseau collectif)

Ce qui correspond à :

- < 1% contrôles défavorables pour la conception ;
- 18% de contrôles défavorables pour la réalisation ;
- 76% de contrôles défavorables lors des contrôles de fonctionnement et de cession immobilière.

Ces résultats partagés semblent montrer que les installations d'assainissement individuelles sont plutôt bien conçues et réalisées, mais qu'elles ne remplissent pas leur fonction.

Tableau 32: Évolution du taux de raccordement entre 2022 et 2023 pour les communes du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 2023 (Source : RPQS Assainissement 2023 ECAA)

	Fréjus et Saint-Raphaël		Puget sur Argens		Roquebrune-sur-Argens		Les Adrets-de-l'Estérel	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Nombre d'abonnés (clients) desservis sur le périmètre du service = « taux de raccordement »	35660	36092	3435	3584	9485	9528	604	627
Variation	+1,21%		+4,34%		+0,45%		+3,81%	

On note que le taux de raccordement sur les communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération augmente.

6. La gestion de l'eau pluviale

Sources : https://esterelcotedazur-agglo.fr/eau_et_assainissement/eaux-pluviales_urbaines/les_missions_du_service_eaux_pluviales_urbaines/, Rapport sur la situation en matière de développement durable - Année 2023, Schéma directeur pluvial ; Schéma directeur pluvial – février 2024

La Loi NOTRe de 2015 a imposé le transfert de la compétence Eaux Pluviales Urbaines aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à compter du 01/01/2020.

Estérel Côte d'Azur Agglomération est compétente dans la gestion des réseaux et ouvrages des eaux pluviales urbaines.

Cette compétence consiste à gérer au mieux les problématiques liées aux eaux pluviales urbaines, telles que les risques d'inondations par ruissellement causés par le débordement des réseaux d'assainissement (pluviaux) et l'imperméabilisation des sols.

Estérel Côte d'Azur Agglomération a établi un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAEP) intercommunal pour l'ensemble du territoire. Celui-ci permet une approche globale et priorisée des travaux à mener.

Ces documents définissent les axes d'amélioration qui permettent de réduire les problématiques d'inondation par ruissellement et d'améliorer la qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel par des :

- Travaux sur le réseau public des eaux pluviales urbaines ;
- Prescriptions portant sur les nouvelles constructions qui visent à réduire les volumes d'eau de ruissellement par temps de pluie (ex : bassins de compensation à l'imperméabilisation).
- Ces travaux s'inscriront à moyen-long terme, compte tenu des investissements lourds à réaliser.

Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, Estérel Côte d'Azur Agglomération a pour ambition d'améliorer la qualité de vie de ses habitants.

À ce titre, une étude sur la désimperméabilisation des sols du territoire a été réalisée.

L'objectif est d'optimiser la gestion des eaux pluviales à travers des propositions d'aménagement visant à **infiltrer les eaux de ruissellement dans le sol**.

En effet, plusieurs avantages sont à prendre en compte :

- Eviter « le tout tuyau » et favoriser la déconnection des eaux de pluie du réseau pluvial : cela permettra de limiter les inondations si le réseau est limitant ;
- Traiter la pollution transportée par les eaux pluviales et, dans la mesure du possible, dès l'amont ; avant que celle-ci ne sorte de l'unité foncière où elle a été générée, de toutes les manières, avant qu'elle ne rejoigne le milieu récepteur ;
- Favoriser la faune et la flore avec l'infiltration : laisser vivre le sol naturellement avec un besoin d'arrosage moins important ;
- Recharger les nappes phréatiques et préserver les ressources en eau ;
- Limiter les îlots de chaleur : un sol naturel absorbe la chaleur (surtout avec des végétaux) ;
- Réduire le volume de compensation des bassins de rétention lors des constructions : gain financier et d'espace sur les projets de construction ;
- Des propositions types d'aménagements, valorisées, sont présentées dans un recueil en ligne permettant aux administrés, promoteurs, de trouver des pistes de réflexion conciliant hydraulique, environnement et maîtrise des dépenses.

7. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution
+ Atout pour le territoire	La situation :	Facteurs d'évolution positive
		Facteurs d'évolution négative
- Faiblesse pour le territoire		

Ressource en eau		Tendances et facteurs d'évolution
+ Territoire concerné par des outils de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE, PGRE)	=	Le changement climatique est susceptible d'impacter la ressource en eau.
		La croissance démographique et les activités touristiques sont susceptibles d'accroître les problématiques de pollutions des eaux de surfaces.
+ Concernant les masses d'eau superficielles :	=	Les outils existants devraient permettre de maintenir ou améliorer l'état des masses d'eau (SDAGE, SAGE)

-	... - Un seul des onze cours d'eau a vu sa qualité chimique se dégrader, son état chimique est mauvais (Rivières La Grande Garonne) - Trois sont en état moyen et deux en état médiocre.	↗	
+	Concernant les masses d'eau souterraine : - L'état chimique des masses d'eau souterraine demeure stable et se maintient en bon état. - Deux masses d'eau souterraine sont classées en bon état ...	=	
-	... tandis qu'une masse d'eau souterraine est en état quantitatif médiocre.	↗	
-	Le territoire est compris dans la ZRE de la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens.	↗	
+	La qualité des eaux de baignades est bonne à excellente	=	
+	L'AEP est assurée par sept ressources.	=	Les besoins pourraient augmenter du fait du changement climatique, et la ressource diminuer en parallèle.
+	Le volume de stockage permet de répondre au volume de production maximal de l'agglomération	=	La croissance démographique et les activités touristiques sont susceptibles d'accroître les problématiques de pollutions des eaux de surfaces. Les travaux en cours sur le territoire permettront d'anticiper le besoin de la ressource en eau, complétés par les actions de sobriété déjà engagées et appelées à se renforcer.
+	7 stations d'épuration sont actuellement en fonctionnement	=	
-	Concernant l'assainissement non collectif, 45 contrôles de fonctionnement été défavorables	↗	Les actions du SPANC permettent d'améliorer le contrôle des installations autonomes.

V. Maîtrise de l'énergie

1. Leviers du SCoT sur la thématique

La problématique de l'énergie s'analyse à plusieurs échelles de territoires et angles de vue. À l'échelle mondiale, l'essor de modes de consommation plus économes et le développement d'énergies alternatives contribuent à l'effort que doivent faire les territoires dans la lutte contre le changement climatique. À l'échelle régionale, il s'agit davantage de réduire le déficit de production énergétique propre à la région. À l'échelle du territoire, la transition énergétique peut être à la base d'un véritable projet de territoire.

Enfin, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie, les situations de précarité énergétique (mobilité essentiellement automobile, logements énergivores, etc.) risquent de se multiplier.

Ces enjeux soulignent le rôle du SCoT dans l'organisation d'un territoire moins dépendant d'énergies fossiles, en articulation avec les actions mises en œuvre dans le Plan Climat Air Energie de l'agglomération.

Deux leviers d'actions sont à prendre en compte dans le cadre du SCoT :

- Favoriser les économies d'énergie :
 - Réduire certains besoins en transports et déplacements : limiter l'étalement urbain par une implantation réfléchie des activités, la densité des aménagements et notamment du tissu urbain, la mixité des fonctions, le maintien des services et des commerces de proximité, le développement des modes doux, l'utilisation raisonnée de la voiture individuelle, etc. ;
 - Réduire les besoins en énergie dans le bâti résidentiel et tertiaire : optimiser l'implantation et la conception des bâtiments, favoriser la compacité, proposer des logements de taille adaptée, identifier les besoins en réhabilitations, formuler des recommandations en matière de performance énergétique ; réflexion autour des solutions végétales (création d'îlots de fraîcheur, etc.) ;
- Identifier les opportunités de développement des énergies renouvelables et de récupération : exploiter les potentialités de production de chaleur (solaire thermique, bois-énergie, géothermie, méthanisation, etc.) et d'électricité (photovoltaïque, éolien, micro et pico-hydroélectricité, biogaz, etc.), assouplir les règlements pour l'implantation des énergies renouvelables identifiées comme prioritaires (ex : photovoltaïque).

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau international et communautaire

Accord de Paris adopté le 12 décembre 2015 (COP21) et entré en vigueur en 2016 : cet accord universel remplace le Protocole de Kyoto à partir de 2020. Son objectif central est de contenir l'élévation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et si possible à 1,5°C. Il introduit le principe des Contributions Déterminées au niveau National (CDM) : chaque pays s'engage volontairement à réduire les émissions selon un plan national. Révisables tous les 5 ans pour accroître l'ambition il intègre des volets relatifs à l'adaptation, au financement climatique et au transfert de technologies.

Directive 2012/27/UE sur l'efficacité énergétique : Ce texte établit « un cadre commun de mesures pour la promotion de l'efficacité énergétique dans l'Union en vue d'assurer la

réalisation du grand objectif (...) d'accroître de 20 % l'efficacité énergétique d'ici à 2020 et de préparer la voie pour de nouvelles améliorations de l'efficacité énergétique au-delà de cette date ».

Directive France 2008/50/CE du 21 mai 2008 relative à la qualité de l'air ambiant et à un air pur pour l'Europe.

Le 14 juillet 2021, la Commission européenne a présenté son nouveau cadre législatif climat « Prêts pour 55 ». Ces textes doivent permettre à l'Union européenne d'atteindre l'objectif de 55 % de réduction d'émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990. Ce paquet législatif s'inscrit dans la trajectoire fixée par le Pacte vert pour l'Europe et par le Règlement européen sur le climat (2021), qui rend juridiquement contraignant l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050.

2.2. Au niveau national

Sources : concertation-stratégie-énergie-climat.gouv.fr

Loi promulguée le 30 décembre 1996 (n°96-1236), intégrée au Code de l'environnement (Articles L.221-1 à L.223-2 et R.221-1 à R.223-4) : définit des mesures techniques nationales pour réduire les consommations énergétiques et limiter les émissions de polluants.

Loi 2005-781 du 13 juillet 2005, fixe les orientations de la politique énergétique nationale.

Loi Grenelle 1, du 3 août 2009 : définit les orientations en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables et de lutte contre les changements climatiques :

- Réduction par un facteur 4 des émissions de GES d'ici 2050 ;
- Objectif de 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie d'ici 2020 ;
- Amélioration de la performance énergétique des installations ;
- Harmonisation des documents de planification urbaine (rénovation, urbanisme économe) ;
- Évolution de la réglementation thermique (RT) : les bâtiments neufs devront consommer moins de 50 kWh/m²/an en énergie primaire, contre environ 150 kWh/m²/an auparavant.

Loi du 12 juillet 2010 : relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE).

Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, (LTECV) du 17/08/2015 :

- Rend obligatoire la réalisation du PCAET pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants, avec un volet « qualité de l'air » ;
- Les PCAET remplacent les PCET au plus tard le 31 décembre 2016 pour les EPCI de plus de 50 000 habitants ;
- Objectifs à l'horizon 2030 :

- –40 % d'émissions de GES par rapport à 1990 ;
- –20 % de consommation énergétique finale par rapport à 2012 ;
- 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

Loi Énergie Climat ? promulguée le 8 novembre 2019 : fixe l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, avec une réduction des émissions de GES par un facteur supérieur à 6. La neutralité carbone est entendue comme un équilibre, sur le territoire national, entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre [...]

Le 21 avril 2020, deux décrets d'adoption de la SNBC 2 et de la PPE 2 ont été publiés. Ils fixent les objectifs suivants :

2015 : Loi TECV – SNBC 1	2020 : LEC – SNBC 2
Émissions de GES	
Facteur 4 (-75 % des émissions de GES en 2050 par rapport à 1990)	Facteur 6 (-87 % des émissions de GES en 2050 par rapport à 1990) Neutralité carbone à l'horizon 2050 (équilibre sur le territoire national entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de GES).
Consommations d'énergie primaire	
-30 % en 2030 par rapport à 2012	-40 % en 2030 par rapport à 2012
Consommation d'énergie finale	
	-7 % de en 2023 par rapport à 2012
-20 % en 2030 par rapport à 2012	
-50 % en 2050 par rapport à 2012	
Consommations d'énergie primaires des énergies fossiles	
-30 % en 2030 par rapport à 2012	-40 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012
Part des EnR dans la consommation finale	
En 2020 : 23 %	
En 2030 : 32 %	En 2030 : 33 % avec au moins 40 % de la production d'électricité, 38 % de la consommation finale de chaleur, 15 % de la consommation finale de carburant et 10 % de la consommation de gaz.
Réseaux de chaleur et de froid	
Multiplier par 5 la quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrée par les réseaux de chaleur et de froid à l'horizon 2030.	
Part du nucléaire dans la production d'électricité	
Réduction de 50 % de la part du nucléaire dans la production d'électricité à l'horizon 2025	Réduction de 50 % de la part du nucléaire dans la production d'électricité à l'horizon 2035

À travers la SNBC révisée, la France vise un objectif de maximisation des puits de carbone en 2050 grâce à différentes actions :

- > Augmenter le stockage de carbone des sols agricoles via des changements de pratiques ;
- > Développer une gestion forestière active et durable, permettant à la fois l'adaptation de la forêt au changement climatique et la préservation des stocks de carbone dans l'écosystème forestier ;
- > Développer le boisement et réduire les défrichements ;
- > Maximiser le stockage de carbone dans les produits bois et l'utilisation de ceux-ci pour des usages à longue durée de vie comme la construction ;
- > Diminuer l'artificialisation des sols.

• Loi climat et résilience

Promulguée le 22 août 2021, cette loi, à travers ses 305 articles, vise à accélérer la transition vers un modèle de développement neutre en carbone et plus résilient.

- > Elle établit notamment l'obligation d'installer des panneaux solaires ou des toits végétalisés lors de la construction ou rénovation lourde de bâtiments commerciaux (500 m²), tertiaires (1 000 m²) et parking (500 m²).
- > Elle soutient le développement du biogaz et introduit la création de Zones à Faibles Emissions (ZFE) dans les agglomérations de plus de 150 000 habitants.
- > Elle interdit progressivement la mise en location de logements classés G, à partir de 2025, F en 2028, puis E en 2034.
- > Elle fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050 avec une réduction de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en 10 ans avec une application dans un délai de deux ans aux SCoT et PLU(i). Cet article majeur incite à reconstruire la ville sur la ville.

• Stratégie Nationale Bas-Carbone

La 3^{ème} édition (**SNBC 3**) est actuellement en cours de révision.

La SNBC 3 vise à atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et à réduire l'empreinte carbone de la France, en intégrant les émissions importées, au-delà des seuls engagements internationaux portant sur ses émissions territoriales.

Pour atteindre ces objectifs, l'horizon 2030 constitue un jalon stratégique, cohérent avec la nouvelle ambition climatique européenne. Ce jalon a fait l'objet de nombreux travaux depuis 2021 en ceux menés dans le cadre de la planification écologique.

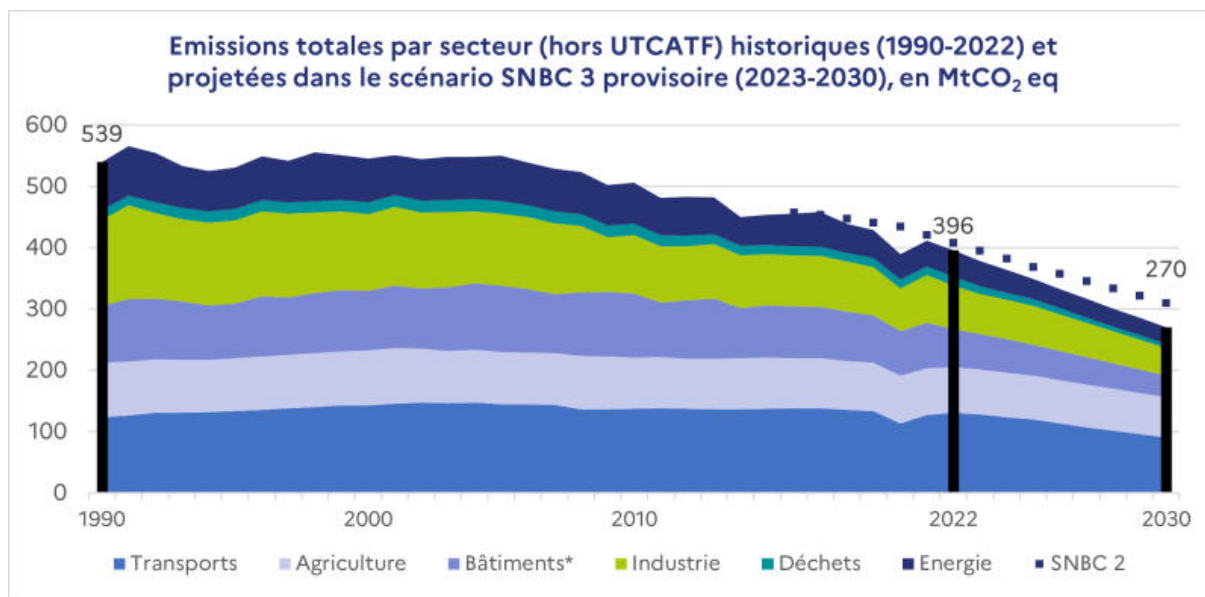


Figure 76: Évolutions des émissions territoriales de gaz à effet de serre, 2023

- Le plan d'action conçu par le Gouvernement mobilise l'ensemble des secteurs émetteurs de l'économie française, allant au-delà des prévisions de la SNBC actuellement en vigueur (SNBC 2).

Le graphique ci-dessous illustre la répartition des émissions de gaz à effet de serre (GES) secteur par secteur en 2022, selon les résultats de la modélisation provisoire à l'horizon 2030.

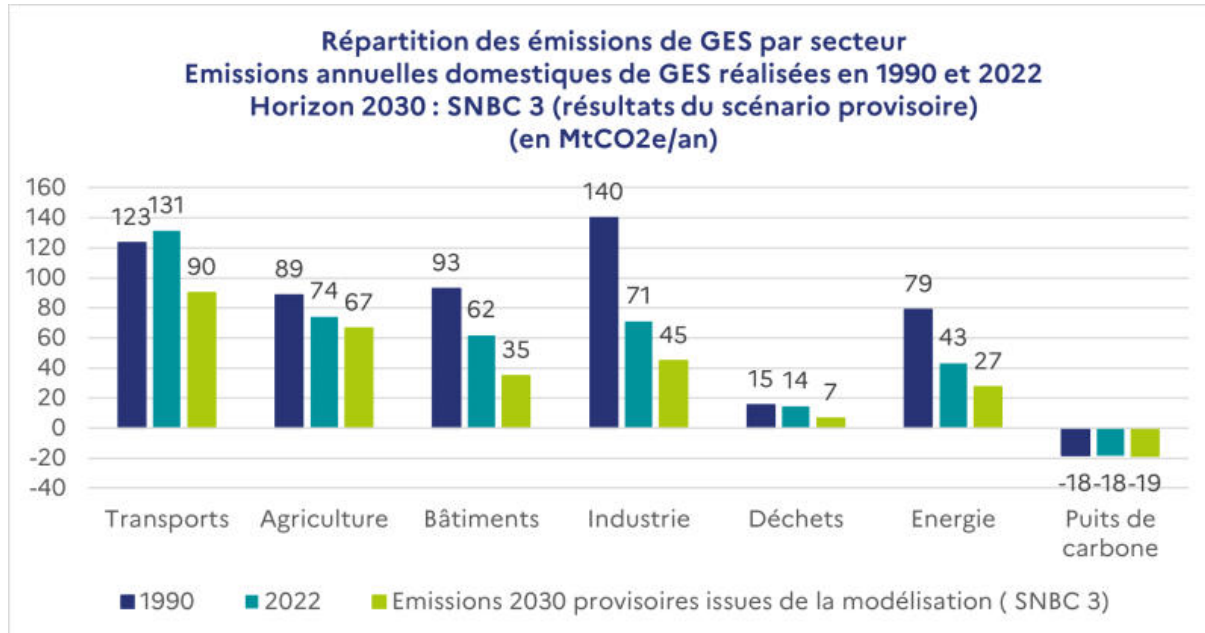


Figure 77: Répartition des émissions de GES par secteur, 2022

Les leviers d'actions identifiés et quantifiés pour réaliser la transition écologique concernent toutes les dimensions de l'économie et de la vie des Français :

Maîtrise de la demande en transport ;

Report modal ;

Augmentation du taux d'occupation pour le transport de voyageurs ;
Déploiement des carburants durables dans les transports terrestres, aériens et maritimes ;
Evolution des régimes alimentaires ;
Décarbonation des vecteurs de chauffage ;
Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments (sobriété) ;
Électrification des usages ;
Décarbonation des procédés de production ;
Modification des intrants dans l'industrie ;
Recyclage de matières premières ;
Réorientation des déchets vers les filières de valorisation matière et énergétique ;
Réindustrialisation verte, etc ;

Tous les 5 ans, un nouveau budget carbone est défini lors de la révision de la SNBC et les budgets futurs peuvent être adaptés si nécessaire.

Le Gouvernement a soumis à consultation publique, du 4 novembre 2024 au 16 décembre 2024, un projet de Stratégie Nationale Bas-Carbone n°3 (SNBC 3) pour l'horizon 2030. Ce document propose un ensemble de trajectoires sectorielles permettant d'atteindre les objectifs climatiques fixés pour 2030. Ces trajectoires reposent sur des mesures sécurisées, des actions déjà engagées, ainsi que sur des mesures en cours d'instruction.

Au-delà des premières orientations pour 2023, la SNBC 3 définira également un cadre d'action pour la période 2030-2050, destiné à guider l'action collective vers la neutralité carbone.

2.3. Au niveau régional, départemental et local

Sources : Site de la région PACA (WWW.MAREGIONSUD.FR)

Le SRADDET PACA (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été créé par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015. Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (horizons 2030 et 2050).

Le projet de **SRADDET** a été arrêté lors de l'assemblée régionale du 18 octobre 2018. Son objectif est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire, en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi. Une 1^{ère} modification du SRADDET a été approuvée en avril 2025. Le SCOT doit être compatible avec les objectifs et les règles du SRADDET.

Objectifs du SRADDET :

- > Réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit 375 ha/an à l'horizon 2030
- > Démographie : objectif de + 0,4 % par an à horizon 2030 et 2050
- > Zéro perte de surface agricole irriguée
- > Construction de +30 000 logements par an d'ici 2030, dont 50 % de logements abordables ;
- > Rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien à l'horizon 2050 ;

- > Neutralité carbone de la région en 2050 ;
- > Déploiement d'une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est un outil de planification stratégique et opérationnelle, permettant aux collectivités de traiter l'ensemble des enjeux air-énergie-climat sur leur territoire.

Le PCAET d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est un document-cadre de planification et d'action, élaboré et animé par l'EPCI. Il vise à apporter des réponses locales aux 3 finalités suivantes :

- > Réduction des émissions de gaz à effet de serre et amélioration de la qualité de l'air ;
- > Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie ;
- > Réduction de la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique.

Ce PCAET a été adopté définitivement par délibération du conseil communautaire, le 30 septembre 2019.

3. Les consommations énergétiques

Les données utilisées proviennent de la base CIGALE d'AtmoSud, au format PCAET, sans sources additionnelles. Ce format est conforme à l'arrêté PCAET et permet un diagnostic sectorisé sur le périmètre réglementaire. Les sources hors périmètre (ex. navigation, incendies, biogénique) n'ont pas été intégrées afin d'éviter tout double-comptage et de garantir la cohérence avec les exigences nationales.

3.1. Les consommations d'énergie par poste de consommation

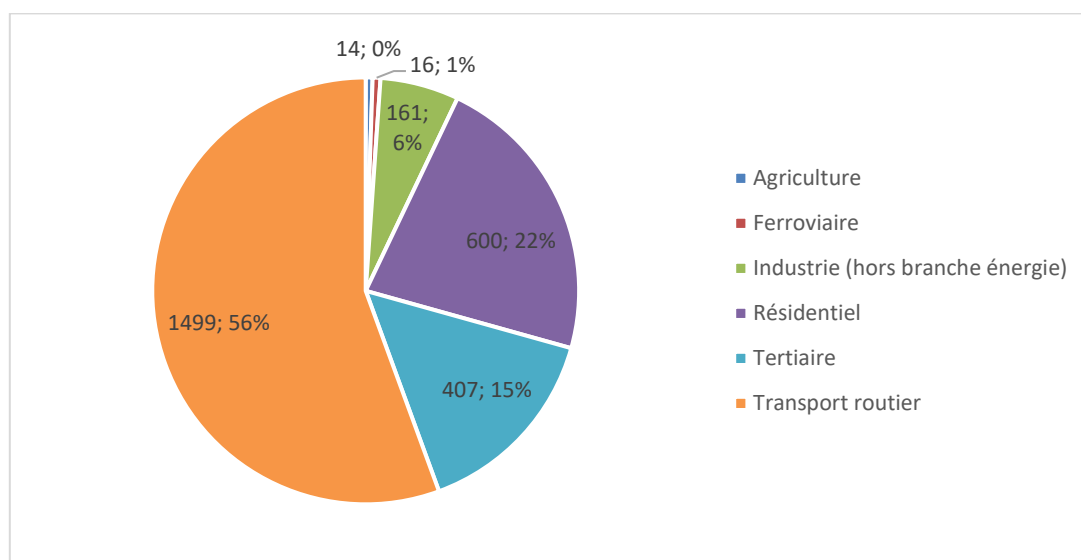


Figure 78 : Consommation finale par secteur (GWh) - 2022 - Format PCAET - Sans sources additionnelles
(Source : Cigale AtmoSud)

En 2022, les secteurs d'activités du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ont consommé un total de **2 697 GWh, soit environ 22,3 MWh/hab** (contre 19,3 MWh/hab au niveau du département du Var et 21,4 MWh/hab au niveau régional).

Le transport routier est le premier secteur de consommation (56 %) ;

Le résidentiel arrive en deuxième position (22 %) ;

Les activités tertiaires représentent 15 % ;

L'industrie : 6 % ;

Le ferroviaire : 1 % ;

L'agriculture : part marginale.

3.2. Les consommations d'énergie par type d'énergie

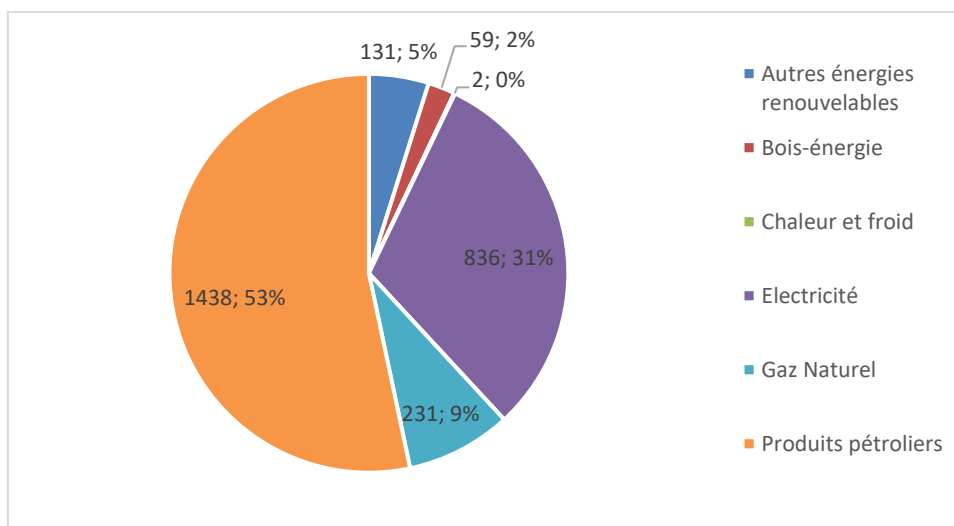


Figure 79 : Consommation finale par énergie en GWh - 2022 - Format PCAET - Sans source additionnelles
(Source : Cigale AtmoSud)

Le pétrole constitue la principale source d'énergie du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, représentant 53 % de la consommation d'énergie finale annuelle. Cette part, très proche de celle observée pour le seul secteur du transport routier, reflète une forte dépendance aux produits pétroliers raffinés, comme sur l'ensemble du territoire national. **L'électricité est la deuxième source d'énergie consommée sur le territoire (31 % de l'énergie finale)** traduisant les besoins croissants liés aux équipements modernes : chauffage, climatisation, éclairage, informatique et technologies diverses. En troisième position, le gaz naturel est utilisé principalement pour le chauffage, la production d'électricité et les usages industriels. Les autres énergies renouvelables (hors bois-énergie) représentent 5% de la consommation finale, suivies du bois-énergie (2 %). Enfin, le réseau de chaleur et de froid, potentiellement alimenté par la géothermie, la chaleur fatale ou la méthanisation, reste marginal avec 2 GWh consommés, soit seulement 0,1 % du total.

3.3. Évolution des consommations énergétiques par secteur de consommation

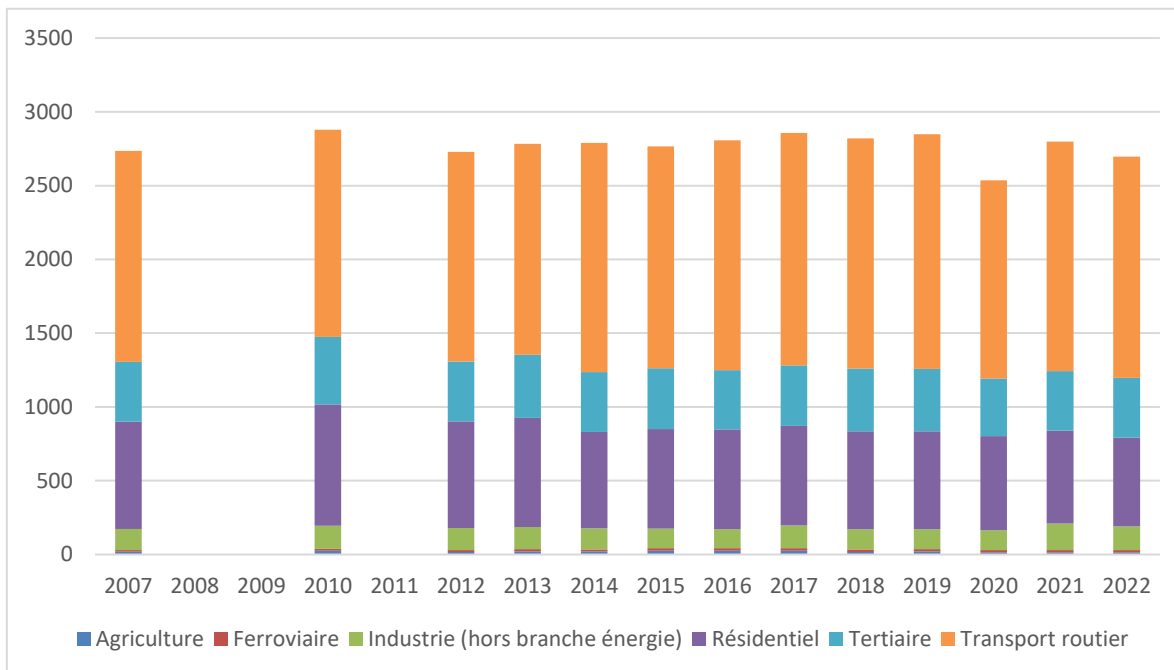


Figure 80 : Évolution pluriannuelle des consommations énergétiques par secteurs en GWh – Format PCAET – Sans sources additionnelles (Source : Cigale AtmoSud)

Depuis 2012, la consommation énergétique annuelle sur le territoire est globalement stable. On observe une baisse notable en 2020 dans le secteur du transport routier, probablement liée aux effets du confinement dû à la pandémie de COVID-19.

4. La production d'énergies renouvelables

4.1. Répartition des énergies renouvelables par filières

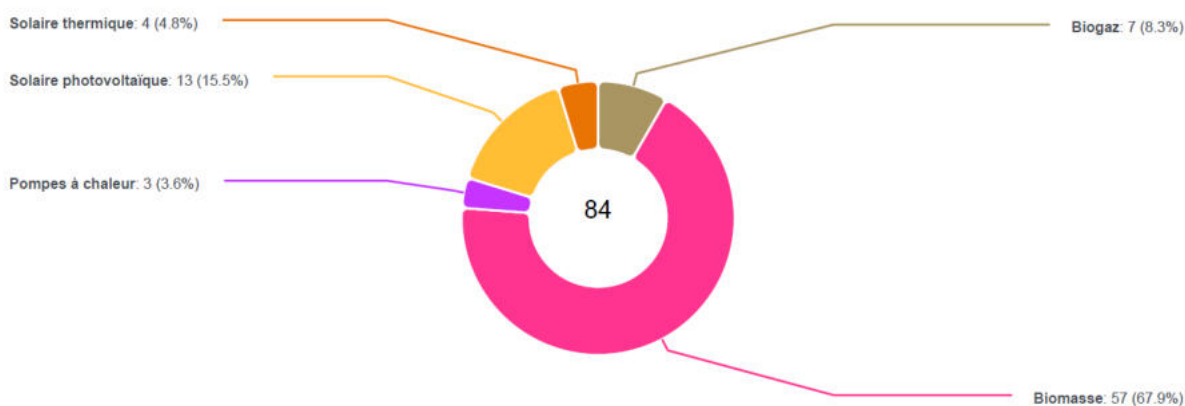


Figure 81: Répartition des énergies renouvelables par filière en GWh – Format PCAET – Sans sources additionnelles (Source : Cigale AtmoSud)

La **production totale d'énergie renouvelable** sur le territoire d'**Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA)** s'élève à **84 GWh**, soit environ **0,69 MWh/habitant** (contre **1,57 MWh/habitant** dans le **département du Var**).

- La **biomasse** est la **principale source d'énergie renouvelable**, représentant **environ 68 %** du total. Elle repose principalement sur le **bois-énergie**, valorisé grâce aux **forêts gérées notamment par l'ONF**, et inclut également les **déchets organiques agricoles**.
- Le **solaire photovoltaïque** arrive en **seconde position** avec **15,5 %** de la production.
- Le **biogaz**, issu des **unités locales de méthanisation**, représente **8,3 %**.
- Le **solaire thermique** contribue à hauteur de **4,8 %**.
- Les **pompes à chaleur** assurent **3,6 %** de la production renouvelable.

4.2. Évolution de la répartition des productions d'énergie entre renouvelables et non-renouvelables

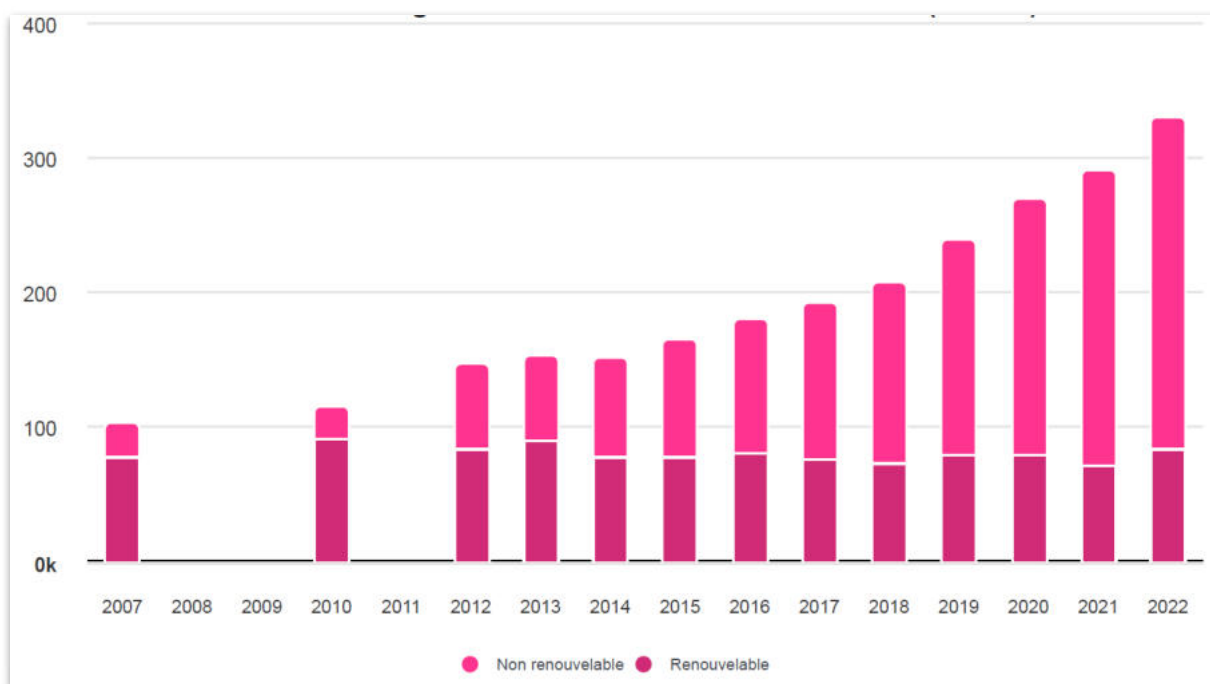


Figure 82: Évolution des productions renouvelables et non-renouvelables en GWh – 2022 – Format PCAET
(Source : Cigale, AtmoSud)

Entre 2007 et 2022, la production d'énergie du territoire a fortement augmenté, passant d'environ 100 000 GWh à plus de 350 000 GWh.

Cette croissance est principalement portée par les énergies non renouvelables, dont la part augmente significativement à partir de 2015.

À l'inverse, la production d'énergie renouvelable progresse peu sur la période.

Cette évolution traduit une dépendance croissante aux énergies fossiles, malgré le maintien d'un socle renouvelable stable.

5. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution
<p>+ Atout pour le territoire</p> <p>- Faiblesse pour le territoire</p>	<p>La situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ empire ; = se maintien ; ? non prévisible 	Facteurs d'évolution positive
		Facteurs d'évolution négative

Maîtrise de l'énergie		Tendances et facteurs d'évolution
-	Le premier poste de consommation énergétique provient du transport routier	<p>↗ L'évolution de la consommation énergétique à l'année est globalement stable depuis 2012 sur le territoire. On observe une légère baisse en 2022. On note une baisse de la consommation énergétique pour le transport routier à l'année 2020 qui est probablement due au confinement causé par la pandémie de COVID-19.</p> <p>La limitation des consommations liées au secteur des transports routiers provient essentiellement de la performance du réseau de transport en commun, du recours aux modes de déplacement alternatifs et dans une autre mesure de l'amélioration des technologies automobiles.</p>
-	Le deuxième poste de consommation est le résidentiel	<p>↗ La consommation énergétique du résidentiel baisse depuis 2012.</p> <p>La consommation énergétique résidentielle provient du chauffage, refroidissement ou électricité spécifique (éclairage, informatique, électroménager, ...). Bien que le parc de logement soit relativement récent (seulement 24% des résidences principales en 2017 avaient été construites avant 1975), un enjeu peut être la rénovation énergétique du parc de logements en ciblant plus particulièrement les logements collectifs. Des initiatives sont</p>

			actuellement en place sur certaines communes et doivent se renforcer à l'échelle de l'agglomération.
-	Le troisième poste de consommation est le tertiaire	=	<p>La consommation énergétique du tertiaire n'a pas diminué, elle semble même avoir connu une légère hausse en 2022.</p> <p>La consommation énergétique du tertiaire provient du chauffage, refroidissement ou électricité spécifique (éclairage, informatique, électroménager, etc.).</p>
+	Répartition des énergies renouvelables	↗	<p>Le SCOT encourage le développement des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques.</p> <p>Les filières présentant les potentialités les plus intéressantes sur le territoire sont la filière solaire, la géothermie et la thalasso thermie sur le littoral ainsi que la filière bois énergie. Des objectifs sectoriels du développement de ces filières sont intégrés au SRADDET régional et au PCAET de l'agglomération.</p>
+	Évolution de la répartition entre énergie renouvelable et non-renouvelable	↘	<p>L'évolution de la part renouvelable et non-renouvelable montre une tendance claire à la prédominance de la part non-renouvelable.</p> <p>La part des énergies renouvelables a légèrement baissé comparé à 2010, année de la valeur la plus haute (baisse de la production biomasse). Entre 2012 et 2022, la part est restée égale. La part de production d'électricité renouvelable a augmenté avec le développement de l'énergie photovoltaïque.</p>

VI. La qualité de l'air

1. Rappels réglementaires

1.1. Les directives européennes

Elles fixent des valeurs limites pour les rejets de polluants dans l'air ainsi que pour les concentrations de ces polluants dans l'air ambiant : (dioxyde de soufre, oxydes d'azote, particules en suspension, plomb, monoxyde de carbone, benzène. Pour l'ozone, seuls des objectifs de qualité ont été définis. Par ailleurs, la directive sur les plafonds nationaux d'émissions impose à chaque État membre des objectifs globaux de réduction des émissions polluantes.

1.2. Le Code de l'Environnement Français

L'article L.220-1 du Code de l'Environnement (la loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) ayant été intégrée au Code de l'environnement en Livre II Titre II Air et atmosphère) énonce que : « *l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent (...) à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.* » Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. »

1.3. Le Plan Régional de la Qualité de l'Air

La loi LAURE a prévu un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) définit les principales orientations pour améliorer la qualité de l'air. Il fixe 38 orientations pour :

- Développer la surveillance de la qualité de l'air ;
- Informer la population et assurer son suivi sanitaire ;
- Apprécier l'impact de la pollution de l'air sur le milieu naturel et le patrimoine bâti ;
- Lutter contre la pollution photochimique par l'amélioration des technologies à l'origine de la pollution et par la promotion des économies d'énergies et des énergies les moins polluantes ;
- Lutter contre la pollution industrielle ;
- Réduire la pollution liée au trafic automobile.

1.4. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Source : PPA 83 – Plan de protection de l'Atmosphère – Objectifs 2025

Les P.P.A. sont des arrêtés préfectoraux fixant les mesures de protection applicables à la zone considérée.

Le PPA du département du Var, approuvé le 17 mars 2022 par le préfet, arrive à échéance en 2025.

Il poursuit deux objectifs multisectoriels :

1. Maintenir le respect des seuils réglementaires sur toute la durée du PPA pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air.
2. À l'horizon 2025 :

- a. Plus aucune population exposée à des dépassements des valeurs limites réglementaires (sur la base des modélisations réalisées par AtmoSud).
- b. Tendre vers les seuils recommandés par l'OMS en 2005 pour les PM10 et PM2.5 (respectivement 20µg/m³ et 10µg/m³ en moyenne annuelle).

2. Émissions de gaz à effet de serre

Les données utilisées proviennent de la base CIGALE d'AtmoSud, au format PCAET, sans sources additionnelles. Ce format est conforme à l'arrêté PCAET et permet un diagnostic sectorisé sur le périmètre réglementaire. Les sources hors périmètre (ex. navigation, incendies, biogénique) n'ont pas été intégrées afin d'éviter tout double-comptage et de garantir la cohérence avec les exigences nationales.

2.1. Répartition des émissions de gaz à effet par secteur d'émission

En 2022, le territoire a émis 520 926 tonnes de CO₂ équivalent. **Le transport routier en est la principale source**, représentant **68 %** des émissions (371 846 tonnes). Il est suivi par le secteur tertiaire, responsable de 12 % des émissions (62 524 tonnes), puis le secteur résidentiel avec 10 % (56 159 tonnes) et l'industrie hors branche énergie, qui contribue à hauteur de 8 % (45 783 tonnes).

Rapportées à la population, les émissions de gaz à effet de serre s'élèvent à 4,4 tonnes équivalent CO₂ par habitant à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, contre 6,2 teqCO₂/hab en moyenne à l'échelle régionale.

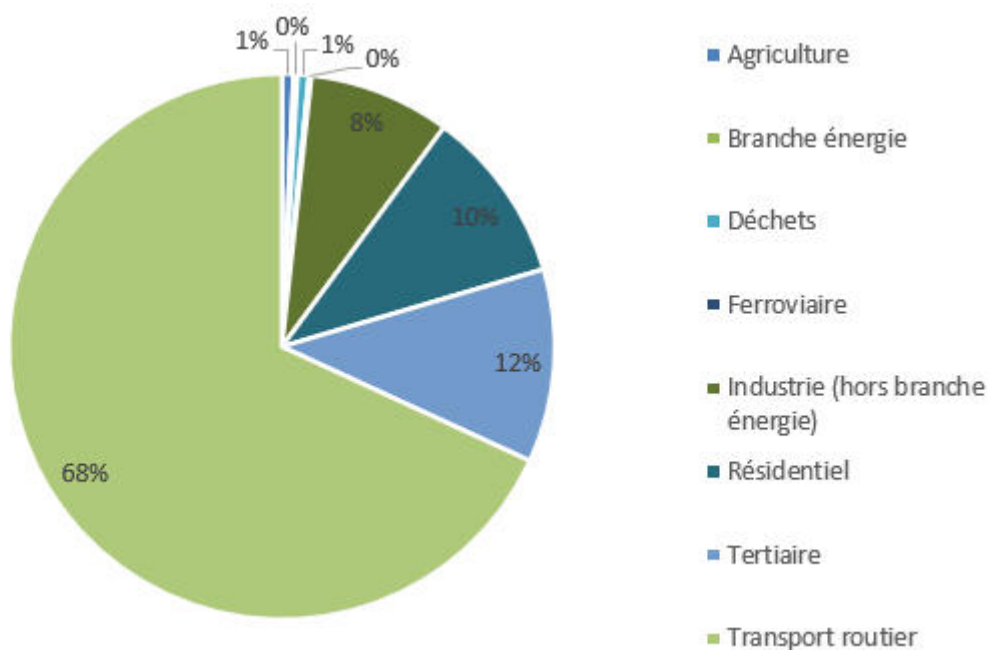


Figure 83 : Répartition des émissions total GES eq. CO₂ en tonnes – 2022 – Format PCAET – sans sources additionnelles (Source : Cigale Atmo)

2.2. Évolution des émissions de gaz à effet de serre

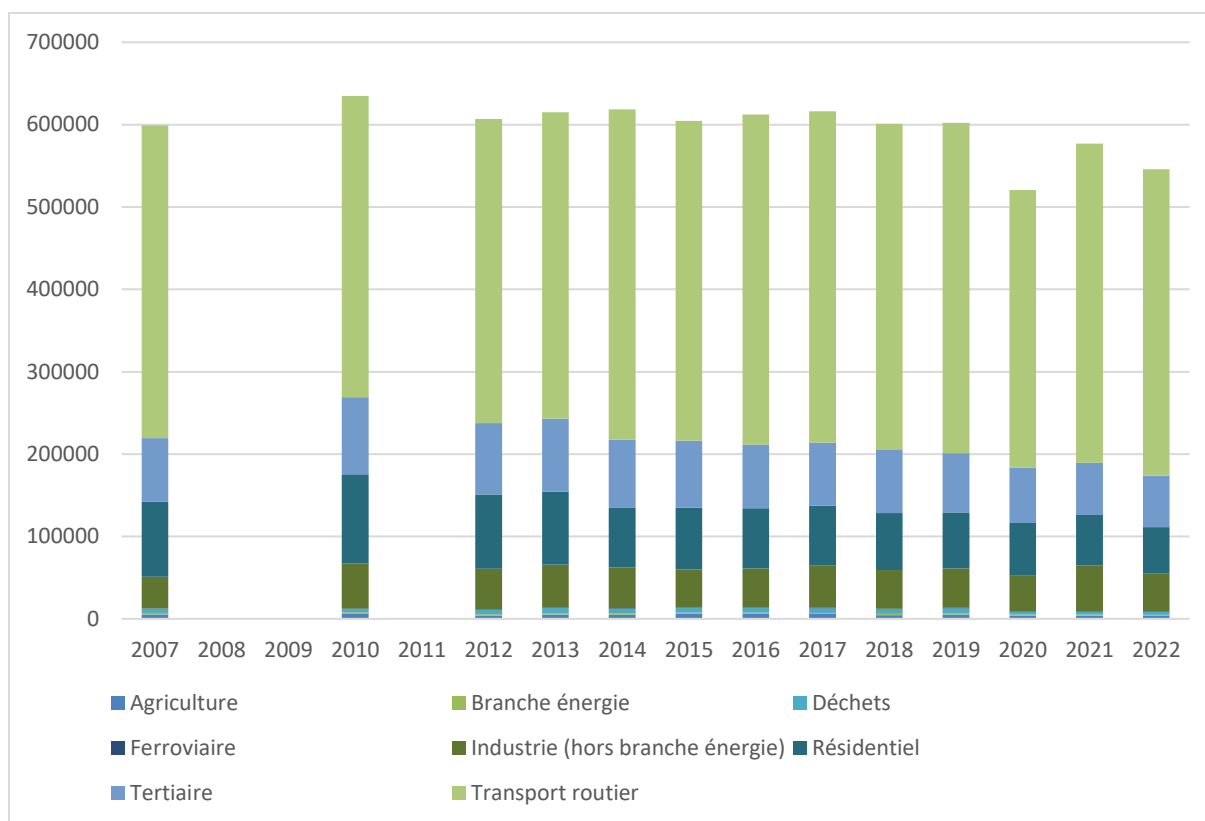


Figure 84 : Évolution des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
Format PCAET - sans sources additionnelles
(Sources : Cigale Atmo)

Le graphique illustre l'évolution des émissions de gaz à effet de serre (GES) par secteur d'activité entre 2007 et 2022. On observe une légère tendance à la baisse globale des émissions, en particulier à partir de 2019, avec une diminution marquée en 2020, probablement liée à la crise sanitaire.

Le transport routier reste de loin le principal contributeur, représentant chaque année la majorité des émissions. Les secteurs résidentiel, tertiaire et industries hors branche énergie maintiennent des niveaux relativement stables sur la période. Les émissions de la branche énergie, bien que présentes, demeurent secondaires. Les secteurs agriculture, ferroviaire et déchets représentent une part marginale, mais constante.

Ce graphique met en évidence la **prépondérance structurelle du transport routier dans les émissions territoriales** et souligne la nécessité de cibler ce secteur dans les politiques locales de transition énergétique.

3. La séquestration carbone du territoire



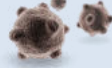

La séquestration carbone désigne la capacité des écosystèmes, notamment les forêts, prairies, herbiers de posidonie, zones humides et sols agricoles, à capter et stocker durablement le dioxyde de carbone (CO₂) présent dans l'atmosphère. Elle joue un rôle essentiel dans l'atténuation du changement climatique en compensant une partie des émissions de gaz à effet de serre.

Sur le territoire, cette fonction est assurée principalement par les espaces naturels et agricoles, dont la préservation et la gestion durable constituent un levier stratégique pour maintenir, voire renforcer, les puits de carbone existants.

À l'échelle du territoire, les puits de carbone naturels ont permis de séquestrer **24 872 tonnes de CO₂ en 2022**, soit 4,7% des émissions totales de CO₂. Cette contribution participe activement à l'équilibre du bilan carbone local.

4. Émissions des polluants atmosphériques

Les polluants pris en compte dans cette partie de l'état initial de l'environnement sont : le dioxyde de soufre (SO₂), les oxydes d'azote (NO_x), les particules fines (PM₁₀, PM_{2,5}), l'ammoniac (NH₃) et les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM).

Polluants	Origine	Effets sur la santé	Effets sur l'environnement
<i>Dioxyde d'azote (NO₂)</i> 	Combustion (chauffage, production d'électricité, moteurs des véhicules automobiles et des bateaux) Principal traceur de la pollution urbaine (automobile)	Une concentration supérieure à 200 µg/m sur de courtes durées peut entraîner une inflammation importante des voies respiratoires. Il perturbe également le transport de l'oxygène dans le sang et favorise les crises d'asthme.	Pluies acides ; participe à la formation d'ozone troposphérique (O ₃).
<i>Dioxyde de soufre (SO₂)</i> 	Combustion des énergies fossiles et la fonte des minerais de fer contenant du soufre. La source anthropique principale de SO ₂ est la combustion des énergies fossiles contenant du soufre pour le chauffage domestique, la production d'électricité ou les véhicules à moteur. Principal traceur de la pollution industrielle	Affecte les voies respiratoires, provoque des irritations oculaires. L'inflammation de l'appareil respiratoire entraîne de la toux, une production de mucus, une exacerbation de l'asthme, des bronchites chroniques et une sensibilisation aux infections respiratoires.	Pluies acides.
<i>Particules fines (PM₁₀ et PM_{2,5})</i> 	Origines naturelles (éruptions volcaniques, incendies de forêt, soulèvement de poussières désertiques) et humaines (trafic routier, industrie)	Affections respiratoires et troubles cardiovasculaires. Certaines particules ont des propriétés mutagènes et cancérigènes en véhiculant des composés toxiques.	Barrière physique et toxique pour les échanges respiratoires des végétaux. Salissures sur les bâtiments et monuments.
<i>Composés organiques volatils (COV)</i>	Formé lors de la combustion de carburants ou par évaporation de solvants organiques imbrulés. Il est émis aussi par le milieu naturel (végétaux ou certaines fermentations) et certaines zones cultivées.	Effets très variables selon la nature du COV (céphalées, nausées, allergies, irritations des yeux et des voies respiratoires). Possibilité d'effets mutagènes	Participent à la formation d'ozone troposphérique (O ₃)
<i>L'ammoniac (NH₃)</i> 	Rejets organiques de l'élevage, transformation de l'engrais azoté épandu sur les cultures, émis dans l'industrie pour la fabrication d'engrais.	Irritation des muqueuses oculaires, de la trachée et des bronches à terme, des séquelles respiratoires et oculaires sont possible	Responsable de l'acidification des eaux, favorise les pluies acides, eutrophisation des milieux aquatiques.

4.1. Bilan quantitatif des émissions de polluants en 2022

4.1.1. Répartition des émissions de polluants par typologie de polluants

En 2022, les émissions de polluants atmosphériques sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) s'élèvent à :

- 1 039 tonnes d'oxydes d'azotes Nox,
- 321 tonnes pour les particules fines avec un diamètre inférieur à 10 μm (PM10),
- 261 tonnes pour les particules fines avec un diamètre inférieur à 2,5 μm (PM2,5),
- 877 tonnes de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM)
- 95 tonnes de dioxyde de soufre (SO₂),
- 54 tonnes d'ammoniac (NH₃).

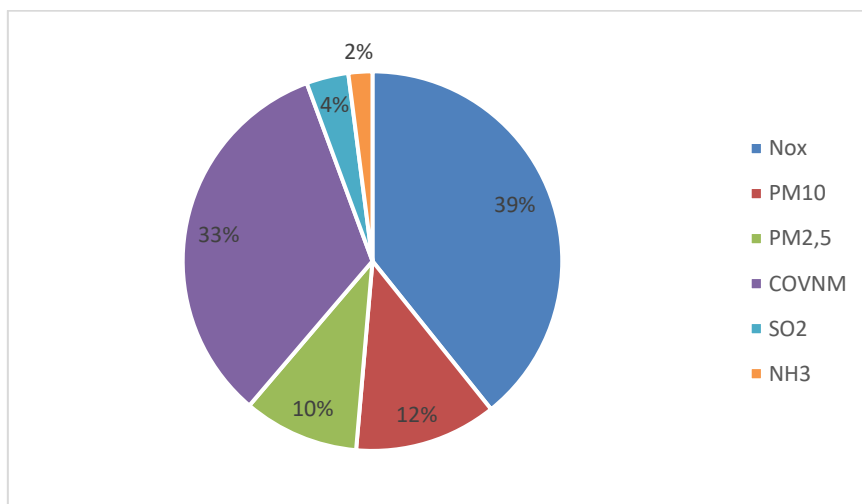


Figure 85 : Répartition des émissions de polluants atmosphériques en 2022 sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération - Format PCAET - sans sources additionnelles (Sources : Cigale Atmo)

Le graphique présente la répartition des principaux polluants atmosphériques émis sur le territoire. Les oxydes d'azote (NO_x) représentent la part la plus importante avec 39 % des émissions, suivis par les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) à 33 %. Les particules fines PM10 et PM2,5 représentent respectivement 12 % et 10 % des émissions. Les émissions de dioxyde de soufre (SO₂) et d'ammoniac (NH₃) sont plus marginales, avec 4 % et 2 %. Cette répartition met en évidence la prédominance des polluants liés au transport, à la combustion et aux solvants dans la pollution atmosphérique locale.

4.1.2. Répartition des émissions de polluants par secteur

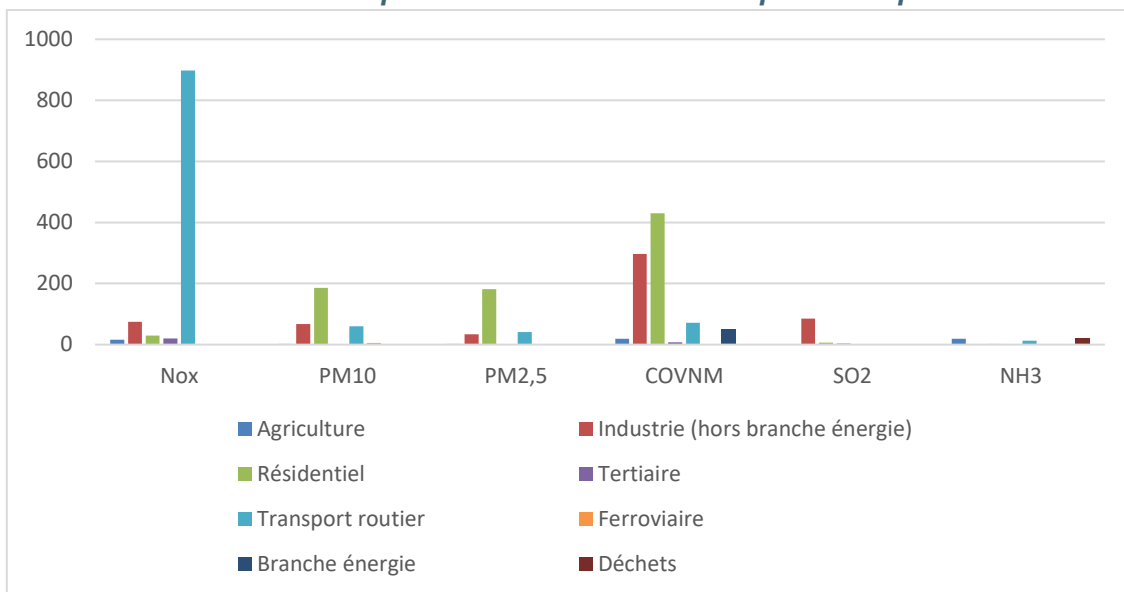


Figure 86 : Répartition des polluants atmosphériques par secteur d'activité - Format PCAET - sans sources additionnelles (Sources : Cigale Atmo)

Ce graphique illustre la répartition des émissions de polluants atmosphériques par secteur d'activité et montre que le transport routier est le principal émetteur de NOx, avec une contribution largement supérieure aux autres secteurs. Les secteurs résidentiel et industriel sont les principaux contributeurs aux particules fines (PM10 et PM2,5) ainsi qu'aux COVNM (composés organiques volatils non méthaniques). Les émissions de SO₂ sont principalement liées à l'industrie.

4.1.1. Évolution des émissions de polluants atmosphériques

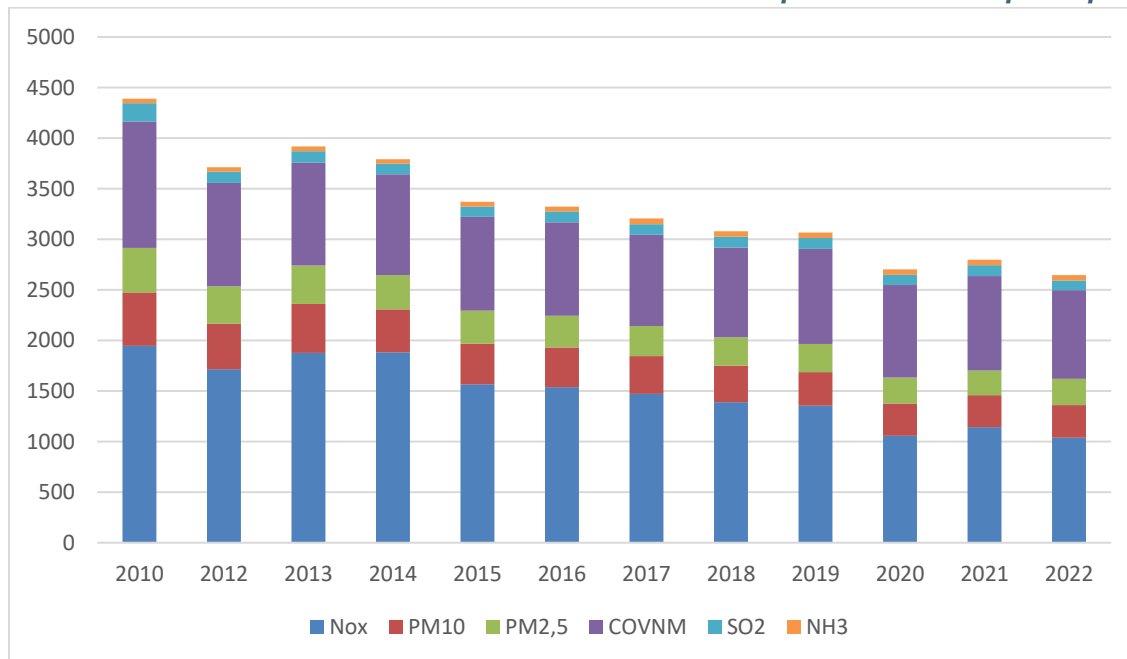


Figure 87 : Évolution des émissions de polluants atmosphériques - Format PCAET - sans sources additionnelles (Sources : Cigale Atmo)

Entre 2010 et 2022, les émissions de polluants atmosphériques sur le territoire affichent une tendance générale à la baisse. Les diminutions les plus marquées concernent les oxydes d'azote (NOx) et le dioxyde de soufre (SO₂), dont les émissions ont chuté de 47 % sur la période. Les particules fines (PM10 et PM2,5) enregistrent également une baisse notable, proche de 40 %, tandis que les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) diminuent d'environ 30 %. À rebours de cette tendance, les émissions d'ammoniac (NH₃), principalement issu du secteur agricole, connaissent une hausse de 15 %.

5. Le Plan de Déplacements Urbains

Source : PDU d'ECAA – Décembre 2016

La loi LAURE impose l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. Le PDU d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) a été approuvé le 28 septembre 2015 et fixe les objectifs suivants :

Un territoire fonctionnel :

- Permettre aux résidents du territoire et des alentours de se déplacer à un prix abordable tout au long de l'année.
- Permettre aux entreprises locales de fonctionner en toute saison et pour tous déplacements.
- Où le transport de marchandises et les livraisons ne perturbent pas les centres urbains et les zones d'activités.
- Où les touristes bénéficient d'un endroit apaisé, moins dépendant de la voiture et donc moins stressant.
- Où les déplacements ne sont pas conditionnés par des embouteillages et de l'insécurité routière, qui sont synonymes de pertes de temps et d'argent et plus particulièrement au cœur de l'été.

Un territoire solidaire :

- Où les personnes handicapées peuvent exercer facilement tous les actes de la vie quotidienne et de la vie sociale
- Où les nombreuses personnes âgées vivant dans le territoire ne souffrent pas d'isolement social et spatial
- Où les adolescents ont des réelles alternatives au scooter et à ses risques
- Où les jeunes entrant sur le marché du travail ne sont pas confrontés à des difficultés pour accéder aux lieux de stage et d'emploi
- Où les actifs éloignés du marché du travail peuvent se déplacer facilement pour répondre aux offres d'emploi
- Où les personnes ne disposant pas de véhicules personnels ne soient pas handicapées dans leur vie quotidienne et leur vie sociale
- Où les femmes sans activité professionnelle ne sont pas confinées et peuvent participer pleinement à la vie locale

Un territoire dynamique :

- Où les résidents comme les touristes peuvent pleinement profiter de l'offre territoriale de culture et de loisirs.
- Où les conditions de déplacements ne sont pas un obstacle au développement résidentiel et à l'accueil de ménages extérieurs.

- Où l'organisation des déplacements participe au développement de l'économie locale et ses différents secteurs (économie présentielle, tourisme, agriculture...).
- Où pour les actifs comme pour les entreprises, la mobilité professionnelle n'est pas entravée par les conditions de déplacements.
- Où l'accessibilité et l'agrément des centralités urbaines et des espaces littoraux libérés de l'envahissement automobile participent à leur vitalité et à leur animation.
- Où les sites périurbains (résidentiels ou économiques) évitent les risques de déqualification liées à leurs positions dans le territoire

Un territoire durable :

- Qui participe localement à la lutte mondiale contre le dérèglement climatique et réduit les risques pouvant frapper les biens et les personnes.
- Où tous les secteurs suivants : centralités, périphéries résidentielles ou économiques, espaces littoraux et naturels ; conservent durablement leurs attractivités.
- Où la qualité de l'air et l'absence de nuisances sonores participent au bien-être et à la santé à long-terme des usagers du territoire.
- Où la consommation énergétique et le coût des transports ne nuisent pas au pouvoir d'achat des ménages et au fonctionnement des entreprises.
- Où les conditions et coûts des déplacements facilitent le maintien de la jeunesse dans le territoire et ne soient pas un obstacle à la mobilité professionnelle.
- Où l'attractivité résidentielle vis-à-vis des actifs et des retraités perdure et où les touristes ont envie de revenir.
- Où les entreprises locales peuvent se développer, de nouvelles se créer, des entreprises extérieures s'implanter.

6. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire		La situation : • ↗ s'améliore ; • ↘ empire ; • = se maintien ; • ? non prévisible	Facteurs d'évolution positive
			Facteurs d'évolution négative

Qualité de l'air		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Le premier secteur d'émission est le transport routier et il représente 68% des émissions totales.	↗	Le PDU de 2016 propose entre autres des mesures afin de réduire la part des déplacements en véhicules individuels polluants. Le PDU de 2016 propose des mesures afin de développer les mobilités alternatives.

		<p>Le PDU de 2016 propose des mesures visant à rapprocher les centres urbains et commerciaux des usagers afin de limiter la durée de leurs déplacements et si possible de leur offrir l'accès à des mobilités alternatives.</p> <p>Le déploiement des véhicules électriques est encouragé.</p> <p>Les niveaux de 2022 ont baissé et atteint ceux de 2013.</p> <p>L'afflux touristique lors de la période estivale.</p> <p>De la séquestration carbone existe à l'échelle du territoire et reste stable...</p> <p>... mais reste à des niveaux bien plus faibles que les émissions.</p>
-	Les secteurs du tertiaire et du résidentiel représentent une part non négligeable des émissions avec environ 12% à 10% chacun des émissions totales suivant les années.	<p>⇒ L'utilisation du bois-énergie est une potentialité viable et qui a une capacité d'évolution élevée à l'échelle du territoire.</p> <p>Les émissions sont à la baisse depuis 2010.</p> <p>La rénovation thermique des bâtiments est un enjeu bien connu qui mène à l'utilisation de moins d'énergie, notamment fossile.</p> <p>L'utilisation de plus en plus systématique « au tout » électrique permet de réduire les émissions directes issues du résidentiel et du tertiaire...</p> <p>... mais il faut que les sources de production d'énergie soient non-émettrices de gaz à effet de serre, ce qui n'est pas le cas pour leur majorité sur le territoire.</p>
-	Le secteur de l'industrie est un secteur émettant environ 8% des gaz à effet de serre du territoire.	<p>= Les émissions sont stables depuis 2012.</p> <p>L'industrie reste dépendante des énergies fossiles.</p>

+	Les gaz Nox (-47%), SO2 (47%), PM10 (-39%), PM2,5 (-40%) et les COVNM (-30%) ont connus une forte diminution de leurs émissions sur le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération.	↗	Les technologies ont progressé et ont permis de diminuer drastiquement les émissions.
-	Les émissions d'ammoniac (NH3) principalement issues du secteur agricole connaissent une hausse de 15 %.	?	Le « Plan de Déplacements Urbains » (PDU) propose plusieurs solutions pour faire face à ce problème comme le développement des transports en commun qui diminuera fortement la circulation de véhicule individuel. Un deuxième axe de développement des mobilités alternatives pour les trajets de courtes distances et l'aménagement du territoire afin de rapprocher les équipements des usagers.
+	En 2022, les végétaux, bois et les sols ont séquestré 24 872 tonnes de CO2, soit l'équivalent de 4,7% des émissions de CO2 du territoire.	↗	Le développement du territoire et l'augmentation démographique menacent les surfaces forestières capables de séquestrer du carbone. Les documents cadres en matière climatique et de préservation des milieux naturels convergent vers une valorisation accrue des puits de carbone du territoire et visent à renforcer leur capacité de séquestration.

VII. Les nuisances sonores

1. Levier du SCoT sur les nuisances sonores

Le SCoT, en tant qu'outil de planification des zones d'activités et des zones d'habitation, doit contribuer à limiter l'exposition des populations à des niveaux sonores excessifs, afin de préserver la santé humaine. Il s'agit notamment de :

- Identifier et préserver les zones calmes du territoire
- Anticiper les enjeux acoustiques des grands projets d'aménagement, susceptibles de modifier les niveaux sonores du territoire (TCSP, aménagement de ZAC, etc.)
- Veiller à ne pas exposer les établissements accueillants des publics sensibles (écoles, hôpitaux, maisons de retraite...) à des niveaux de bruits élevés.

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau communautaire et national

Loi Bruit du 31 décembre 1992 transcrite dans l'article L.571-10 du Code de l'environnement. Elle prévoit que le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et définit des secteurs affectés par le bruit, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont imposées et reportées dans les documents d'urbanisme.

Directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement : transposée dans le Code de l'environnement (articles L.572-1 et suivants, décret du 24 mars 2006 et arrêté d'application du 4 avril 2006 puis du 14 avril 2017). Elle impose l'élaboration successive d'une cartographie stratégique du bruit (CSB) puis d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) dans les principales agglomérations et au voisinage des principales infrastructures de transport.

Les lois Grenelle I et II prévoient également la lutte contre les points noirs de bruit et la mise en place d'observatoires du bruit dans les grandes agglomérations.

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM), promulguée le 24 décembre 2019, vise à moderniser le cadre des politiques de transport en France. Ses principaux objectifs sont de réduire la dépendance à la voiture individuelle, développer les alternatives durables (transports en commun, mobilités douces) et améliorer l'accessibilité des territoires ruraux et périurbains. La LOM encourage la transition énergétique dans les transports et favorise les innovations (covoiturage, véhicules autonomes) pour une mobilité plus écologique et inclusive.

L'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant celui du 30 mai 1996. Il détermine les critères de classements des voies bruyantes, la largeur des secteurs affectés par le bruit et les exigences minimales d'isolement acoustique des façades des bâtiments d'habitation.

Arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants. Il précise les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants qui font l'objet de travaux de rénovation énergétique importants.

2.2. Au niveau régional

Le SRADDET prend en compte l'impact sanitaire de la qualité de l'air et des nuisances sonores à travers l'objectif 21 [...] préserver la santé de la population.

3. Quelques définitions

3.1. Les PPBE et Cartes de Bruit Stratégiques

L'objectif des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est de prévenir les effets du bruit, de réduire les niveaux de bruit lorsque cela est nécessaire, et de préserver les zones dites « calmes » (article L.572-6 du Code de l'Environnement).

Les PPBE incluent :

- Une évaluation du nombre de personnes exposées à des niveaux sonores excessifs ;
- L'identification des sources de bruit dont les niveaux doivent être réduits ;
- Une cartographie stratégique du bruit (CBS) comme outil de diagnostic.

Les PPBE s'établissent en plusieurs échéances, selon un cadrage précis indiquant notamment des seuils de trafics :

- **Première échéance, 2008** : Établissement des cartes de bruit stratégiques et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour :
 - Les routes supportant un trafic annuel supérieur à 6 millions de véhicules soit 16 400 véhicules par jour ;
 - Les voies ferrées supportant un trafic annuel supérieur à 60 000 passages de trains soit 164 trains par jour ;
 - Les agglomérations de plus de 250 000 habitants.
- **Deuxième échéance, 2013** : Les cartes de bruit doivent être révisées et l'analyse élargit pour :
 - Les routes supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules soit 8 200 véhicules par jour ;
 - Les voies ferrées supportant un trafic annuel supérieur à 30 000 passages de trains soit 82 trains par jour ;
 - Les agglomérations de plus de 100 000 habitants.
- **Troisième échéance, 2018** : Réexamen et, si nécessaire, révision des CBS et PPBE publiés précédemment.
 - CBS à publier avant le 30/06/2017 ;
 - PPBE à publier avant le 18/07/2018.
- **Quatrième échéance, 2024** : dans le cadre des révisions des PPBE tous les 5 ans, cette révision s'applique également pour :
 - Les routes supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules soit 8 200 véhicules par jour ;
 - Les voies ferrées supportant un trafic annuel supérieur à 30 000 passages de trains soit 82 trains par jour ;
 - Les agglomérations de plus de 100 000 habitants

Ainsi, toutes les voies ne sont pas forcément concernées par la réalisation d'un PPBE.

L'article L.572-1 à 11 du Code de l'Environnement, prévoit l'obligation de réaliser un PPBE par :

- L'État pour les voies autoroutières et nationales ;
- Les gestionnaires pour les autres voies. ;

- Les communes et structures intercommunales de plus de 100 000 habitants, l'élaboration du PPBE pouvant être menée autant par les communes que par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

3.2. Indice Lden

L'indice Lden mesure le niveau d'exposition au bruit en distinguant trois périodes : jour (6h – 18h), soirée (18h – 22h) et nuit (22h – 6h).

Un même niveau sonore est pondéré selon la période : 1 en journée, 3 à 5 en soirée et 10 la nuit.

3.3. Indice Ln

L'indice Ln représente le niveau sonore moyen sur la période nocturne (22h à 6h) sur une année. Il est exclusivement dédié à la nuit et ne comporte aucune pondération liée à la période diurne.

3.4. Ondes électromagnétiques

Il existe principalement deux types d'ondes électromagnétiques (OEM) auxquelles nous pouvons être exposés. Chaque catégorie possède des propriétés, des usages et un mode d'interaction avec la matière qui lui sont spécifiques :

- Les radiofréquences (9 kHz à 3 000 GHz), c'est-à-dire les champs émis par les moyens de télécommunications (téléphonie mobile, télévision mobile personnelle, internet mobile, puces RFID, Wi-Fi, WiMax) ;
- Les champs électromagnétiques dits extrêmement basses fréquences (50 Hz à 9 kHz) : ce sont les champs émis par les appareils électriques domestiques (sèche-cheveux, rasoir électrique) et les lignes à haute tension.

Les effets sanitaires observés à court terme dans le cas des radiofréquences sont des effets thermiques, c'est-à-dire une augmentation de la température des tissus. Dans le cas des champs électromagnétiques dits extrêmement basse fréquence, les effets observés à court terme sont des courants induits dans le corps humain, c'est-à-dire une stimulation électrique du système nerveux. C'est pour prévenir ces effets avérés à court terme que des valeurs limites d'exposition ont été élaborées.

Concernant les effets sanitaires à long terme, aucun mécanisme biologique n'a été identifié prouvant leur existence. Néanmoins, certaines études épidémiologiques mettent en évidence des corrélations entre augmentation du nombre de cas de leucémie infantile et exposition à des champs basses fréquences et des interrogations subsistent sur les effets à long terme pour des utilisateurs intensifs de téléphones mobiles. C'est pour ces raisons que le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a classé les champs électromagnétiques en catégorie 2B : cancérogènes possibles.

Des recherches continuent d'être menées sur les effets à long terme des champs électromagnétiques. Depuis 2011, l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) coordonne la recherche sur les effets sanitaires des radiofréquences.

Par ailleurs, les rayonnements électromagnétiques du réseau de transport d'électricité peuvent également être sources de nuisances. L'AFSSET, en 2010, estime qu'« il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des

lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 m de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades, etc.) ne sont pas seulement présentes dans les établissements recevant du public, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 m de part et d'autre des lignes. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

4. Les sources de bruit

4.1. Les transports routiers

Le développement du trafic routier et ferroviaire, associé à une urbanisation parfois mal maîtrisée aux abords des infrastructures de transports terrestres, a généré des situations de fortes expositions au bruit. Cette nuisance s'intensifie en raison, d'une part, de l'accroissement global du trafic (augmentation des véhicules par kilomètre) et d'autre part, de l'imbrication forte des couloirs de circulation et des zones d'habitat dense.

Les vibrations provoquées par les transports terrestres constituent également une source de gêne importante pour les riverains.

Le coût annuel de la gêne et des troubles du sommeil pour une personne affectée par le bruit routier, à un niveau d'exposition sonore diurne compris entre 70 et 74 dB(A) et nocturne entre 60 et 64 dB s'élève à 765 €/an.¹

4.2. Le classement sonore des routes

Sources : DDTM Var

Le classement sonore est un document opposable aux tiers et prospectif. Il s'agit en effet d'une démarche réglementaire prise en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement. Elle conduit au classement par le Préfet des infrastructures de transport terrestre en **5 catégories** (arrêté du 30 mai 1996) selon leur niveau d'émission et la définition de secteurs affectés par le bruit :

¹ Étude Ademe 2016 : Le coût social du bruit - Analyse bibliographique des travaux français et européens

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence L_{aeg} (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{aeg} (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolement acoustique minimal en dB(A)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m	45
2	$76 < L < 81$	$71 < L < 76$	250 m	42
3	$70 < L < 76$	$65 < L < 71$	100 m	38
4	$65 < L < 70$	$60 < L < 65$	30 m	35
5	$60 < L < 65$	$55 < L < 60$	10 m	30

Figure 88 : Catégories de classement des infrastructures de transport

Selon le décret 95-22 du 09/01/1995 doivent être classées :

- Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour ;
- Toutes les voies de bus en site propre qui comptent un trafic moyen de plus de 100 bus par jour, qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour et les lignes ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour.

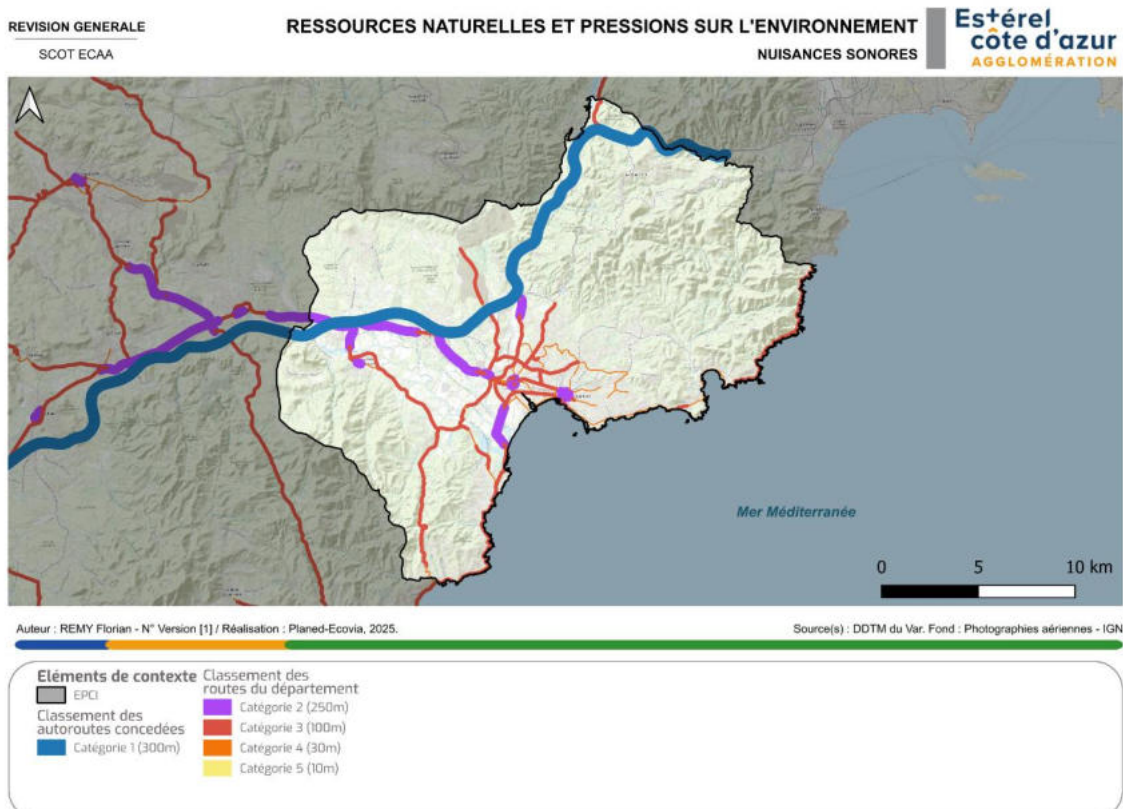


Figure 89: Cartes des nuisances sonores du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

5. Les cartes de bruit stratégiques et les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

5.1. Les cartes de bruit stratégiques (CBS)

À partir du classement sonore des infrastructures routières, des cartes de bruit stratégiques sont mises en place. Elles permettent d'établir un diagnostic des populations et des établissements de santé et d'enseignement exposés au bruit et d'évaluer les surfaces exposées. Ces CBS permettent la mise en place de PPBE. Elles identifient aussi les points noirs du bruit (PNB).

Les cartes de bruit de quatrième échéance concernent la révision totale de l'échéance 3, conformément à l'annexe II de la directive européenne 2002/49/CE, modifiée par la directive européenne 2015/996/CE du 19 mai 2015 établissant des méthodes communes d'évaluation du bruit. Ces cartes concernent les infrastructures de transports terrestres routières concédées dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules (soit plus de 8 200 véhicules par jour). Elles ont fait l'objet d'un arrêt préfectoral en date du 30 juin 2022.

Les communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel et Puget sur Argens sont concernées par les cartes de bruits de quatrième échéance.

Sur le territoire sont arrêtées les cartes de bruit stratégiques de 4^{ème} échéance des infrastructures suivantes :

- L'axe routier national concédé : A8
- Les axes routiers départementaux : RD37, RD4, RD559, RD 98B,
- Les axes routiers communaux : Saint-Raphaël, Fréjus

5.2. Les PPBE

L'enjeu du PPBE élaboré par le préfet du Var concernant le réseau routier et ferroviaire est d'assurer une cohérence des actions des gestionnaires concernés sur le département. Sur la base des CBS, des PPBE sont établis afin de prévenir les effets du bruit, le cas échéant, de réduire le bruit diagnostiqué et de protéger les zones calmes.

Le PPBE 4^{ème} échéance 2024-2029 des infrastructures du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2024.

Ce PPBE concerne le bruit produit par les infrastructures routières de plus de 3 millions de véhicules par an et ferroviaires de plus de 30 000 passages de train par an.

L'axe autoroutier A8 et la voie 93000 du territoire (voie ferrée entre Roquebrune sur-Argens et Le Trayas) sont concernés par le PPBE de 4^{ème} échéance, le tableau suivant présente le décompte des populations sur le réseau routier et ferré :

Indice Lden en dB(A)

Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées					Nombre de logements potentiellement exposés				
Voie	[55-60[	[60-65[	[65-70[	[70-75[	>75	[55-60[	[60-65[	[65-70[	[70-75[	>75
A8	21717	33402	15068	3960	950	7239	11134	5022	1320	316

Axe	Nombre d'établissements de santé potentiellement exposés					Nombre d'établissements d'enseignement potentiellement exposés				
Voie	[55-60[	[60-65[	[65-70[	[70-75[	>75	[55-60[	[60-65[	[65-70[	[70-75[	>75
A8	0	0	3	1	0	1	3	6	1	3

Indice Ln en dB(A)

Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées					Nombre de logements potentiellement exposés				
Voie	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
A8	29306	25541	6925	1598	205	9768	8513	2308	532	68

Axe	Nombre d'établissements de santé potentiellement exposés					Nombre d'établissements d'enseignement potentiellement exposés				
Voie	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
A8	0	2	2	0	0	1	5	3	3	1

Nombre de personnes et de logements potentiellement exposés à des dépassements de seuil sur 24 h (Lden>68 dB(A))

Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées	Nombre de logements potentiellement exposés
A8	8749	2916

Nombre de personnes et de logements potentiellement exposés à des dépassements de seuil la nuit (Ln>62 dB(A))

Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées	Nombre de logements potentiellement exposés
A8	4838	1612

Figure 90 : Décompte des populations sur le réseau routier du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
(Source : PPBE DDTM Var)

Le territoire présente une exposition importante aux nuisances sonores liées à l'axe autoroutier A8, mesurée selon les indices réglementaires Lden (exposition moyenne sur 24 h) et Ln (exposition nocturne). En 2022, **8 749 personnes** et **2 916 logements** sont potentiellement exposés à des niveaux sonores supérieurs à **68 dB(A)** en Lden, traduisant une situation de dépassement des seuils de vigilance sur la durée. En période nocturne, ce sont **4 838 personnes** et **1 612 logements** qui sont exposés à des niveaux dépassant **62 dB(A)** (indice Ln), confirmant une gêne sonore persistante pendant la nuit. Au-delà des logements, plusieurs établissements sensibles sont concernés et sont exposés à des niveaux en Lden, et en Ln. Ces expositions traduisent une pression sonore chronique dans les secteurs urbanisés longeant l'A8

Indice Lden en dB(A)										
Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées					Nombre de logements potentiellement exposés				
	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
930000	6983	5045	2515	554	12	3879	2803	1397	308	7

Axe	Nombre d'établissement de santé potentiellement exposés					Nombre d'établissement d'enseignement potentiellement exposés				
	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
930000	1	3	0	1	0	21	14	14	0	0

Indice Ln en dB(A)										
Axe	Nombre de personnes potentiellement exposées					Nombre de logements potentiellement exposés				
	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
930000	5252	2573	651	28	0	2918	1429	361	15	0

Axe	Nombre d'établissements de santé potentiellement exposés					Nombre d'établissements d'enseignement potentiellement exposés				
	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70	[50-55[	[55-60[	[60-65[	[65-70[	>70
930000	9	1	3	0	1	28	21	14	14	0

Figure 91 : Décompte des populations sur le réseau ferré du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
(Source : PPBE DDTM Var)

L'axe 930000 expose un nombre significatif de personnes et de logements au bruit, avec plus de 15 000 personnes et 8 800 logements concernés par des niveaux sonores supérieurs à 50 dB(A) en indice Lden, majoritairement dans les classes [50–60[dB(A). En période nocturne (indice Ln), près de 8 500 personnes et 4 700 logements restent exposés à des niveaux comparables. Les établissements sensibles ne sont pas épargnés : 5 établissements de santé et 49 établissements d'enseignement sont exposés en Lden, et respectivement 14 et 42 en Ln.

6. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution	
<div>+</div> Atout pour le territoire	<div>-</div> Faiblesse pour le territoire	La situation : <ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ empire ; = se maintien ; ? non prévisible 	Facteurs d'évolution positive
			Facteurs d'évolution négative

Nuisances sonores	Tendances et facteurs d'évolution
-------------------	-----------------------------------

-	Les communes du territoire sont concernées par les nuisances sonores liées aux routes (A8, RD37, RD4, RD559, RD 98B) et à la voie ferrée (la voie 93000)	⇒	L'augmentation de la population pourrait s'accompagner d'une augmentation des déplacements et/ou du nombre d'habitants.
-	Plusieurs axes routiers se trouvent à proximité de zones d'urbanisation (A8 notamment)	⇒	<p>Les actions des PPBE visent à réduire le bruit et l'exposition des populations.</p> <p>Le développement des véhicules électriques et des mobilités douces réduit les bruits du trafic routier.</p> <p>Le PDU peut contribuer à réduire ces nuisances.</p>
+	Le territoire est couvert par un PPBE de quatrième échéance.	=	

VIII. Ressources minérales

Sources : SRC de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur adoptée le 13 mai 2024.

1. Leviers du SCoT

Les matériaux de carrières sont des composants de base de l'activité du bâtiment et des travaux publics.

Les enjeux liés à l'approvisionnement en granulats sont multiples pour le SCoT, en matière d'aménagement du territoire, de transport et plus globalement au regard des questions d'environnement. Le SCoT devra dans sa politique d'aménagement envisager les moyens à mettre en œuvre afin de respecter la réglementation en vigueur concernant les carrières et, dans la mesure du possible, faire preuve d'exemplarité et d'innovation dans leur réhabilitation. Il devra notamment proposer des solutions concernant l'accès à la ressource, le transport, le choix d'implantation, les nuisances, ainsi que la reconversion de sites. Cette problématique et ses exigences réglementaires devront être intégrées dans le projet de développement, avec des recommandations favorisant leur prise en compte dans les futurs aménagements.

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau national

- **Loi sur les installations classées du 19 juillet 1976 et décret d'application du 21 septembre 1977**, précisant notamment la responsabilité de l'exploitant pour la remise en état des sites après l'arrêt définitif de l'activité.
- **Loi du 4 janvier 1993**, modifiant le Code minier : les carrières sont soumises à la législation des ICPE. L'objectif affiché est de réduire de 40 % en 10 ans les extractions de matériaux alluvionnaires.
- Stratégie nationale de gestion durable des granulats terrestres et marins et des matériaux et substances de carrières de mars 2012.
- Article L515-3 du Code de l'environnement modifié le 26 janvier 2017 relatif aux schémas régionaux des carrières, définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières.
- **La loi ALUR réforme les schémas des carrières** en modifiant l'article L.515-3 du Code de l'environnement. Le décret n° 2015-1676 du 15 décembre 2015 en précise les contours : mise en œuvre d'un schéma régional des carrières, plus large reconnaissance des ressources marines et issues de recyclages, modification de la portée juridique de ces schémas sur les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT intégrateurs, et à défaut de SCoT sur les PLU(i) ; le niveau d'opposabilité étant la prise en compte.

2.2. Au niveau régional, départemental et local

Suite à l'adoption du Schéma Régional des Carrières (SRC) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur le 13 mai 2024, le cadre d'exploitation des ressources minérales et la gestion des gisements du territoire ont été redéfinis pour mieux concilier développement économique et protection environnementale. Ce schéma stratégique vise à assurer un approvisionnement durable en matériaux, tout en préservant les écosystèmes et en réduisant l'empreinte écologique de l'exploitation minière.

3. Ressources minérales sur le territoire

3.1. Les besoins en matériaux de construction

Le territoire est un grand consommateur de matériaux de construction, en particulier de calcaire et de sable. D'après le SRC PACA, la consommation annuelle moyenne de ces matériaux a été de 1524 kt/an entre 2015 et 2019. Selon les projections du SRC à l'horizon 2032, les besoins devraient légèrement augmenter pour atteindre 1566 kt/an, dont 880 kt/an de matériaux de construction (essentiellement du calcaire) et 686 kt/an de granulats communs pour les projets d'infrastructures et de construction du territoire.

3.2. La production sur le territoire

Actuellement, **deux carrières sont en activité sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération**. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

- **Petit Caous** : carrière exploitée par la société Carrières des Grands Caous. Les substances produites sont des granites et granitoïdes sous forme de concassé. Cette carrière a une date de fin de validité au 25/04/2028.
- **Pont du Duc** : carrière exploitée par CEMEX France pour ces gisements liés à des systèmes volcaniques et des intrusions de faible profondeur. Cette carrière a une date de fin de validité 15/03/2042.

Le territoire du SCOT comprend :

- Le massif cristallin et métamorphique des Maures ;
- Le relief volcanique de l'Estérel ;
- Les sédiments détritiques du Permien. Le massif des Maures et le Var Est comptent une majorité de matériaux médiocres qui couvrent de grandes surfaces, mais surtout il existe quelques gisements de très bonne qualité d'extension limitée (diorite, basalte, estérellite) ;
- Argiles : utilisées autrefois pour la fabrication des tuiles, briques et carreaux ;
- Pierres de taille : Cinérîte d'Agay et de Fréjus ;
- Roches massives, granulats, enrochement : exploitation à Fréjus des niveaux volcaniques permien pour la production de granulats. L'estérellite est utilisée pour la fabrication de moellons depuis des temps reculés (carrières romaines de Boulouris).

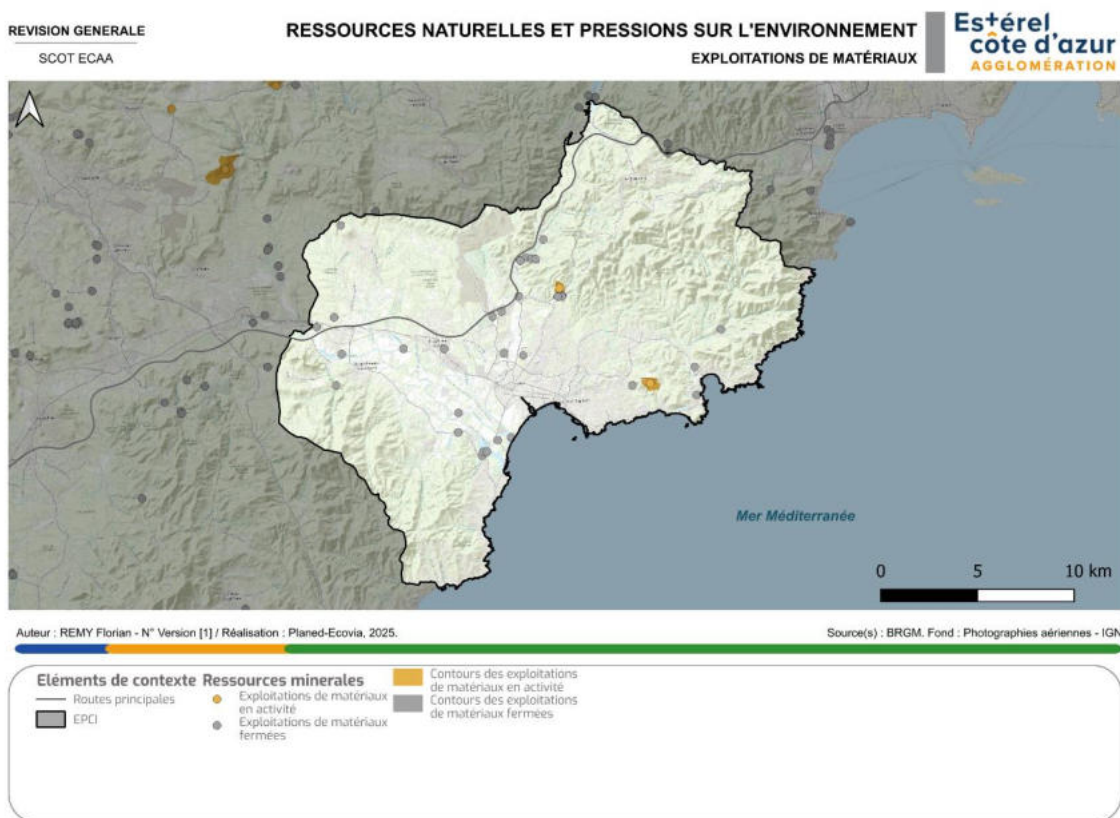


Figure 92 : Sites d'exploitation de matériaux du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

3.3. Les gisements d'intérêts régionaux et nationaux

Le SRC PACA identifie des gisements d'intérêt régional afin d'assurer une gestion durable et raisonnée des ressources. Il s'agit de gisement de porphyre ainsi que des gisements potentiellement exploitables de roches ornementales et de construction (ROC) pouvant présenter un intérêt pour la restauration du patrimoine.

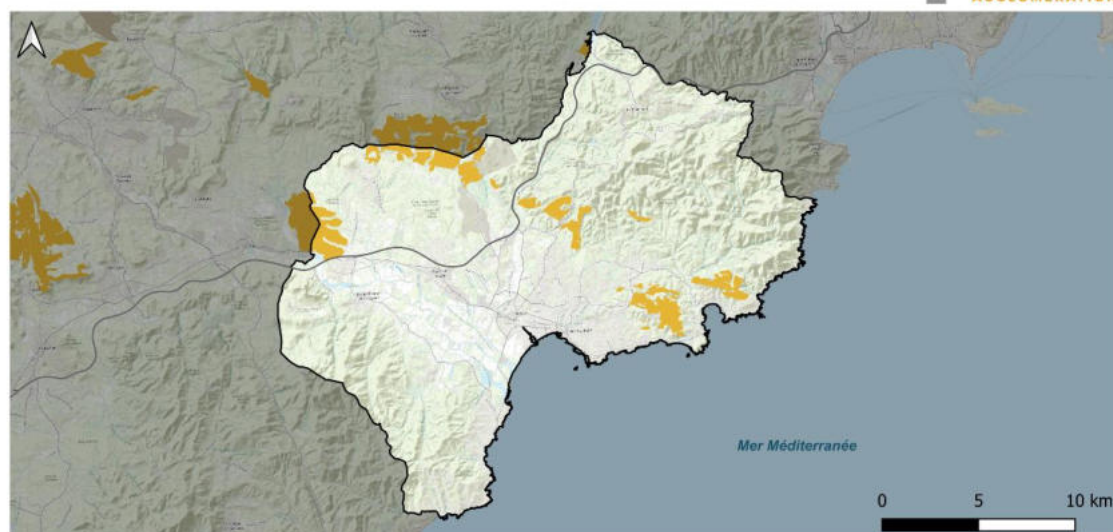
Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération devra intégrer les orientations du SRC pour préserver l'accès à ces gisements stratégiques tout en veillant à limiter les nuisances pour les populations locales et l'environnement. Les mesures préconisées incluent la délimitation de zones de protection, l'interdiction de nouvelles constructions à proximité des sites d'extraction et la mise en place de corridors écologiques pour limiter l'impact sur la biodiversité.

En conclusion, l'adoption du SRC PACA en 2024 fournit un cadre plus robuste pour répondre aux besoins croissants en matériaux tout en améliorant la protection environnementale du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL
GISEMENTS D'INTÉRÊT RÉGIONAUX ET NATIONAUX

**Estérel
côte d'azur**
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : BRGM ; Fond : ESRI World Topo

Éléments de contexte Ressources minérales
 ■ EPCI
 — Routes principales
 ■ Gisements d'intérêt
 ■ Régionale
 ■ Nationale

4. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire	-	La situation : • ↗ s'améliore ; • ↘ empire ; • = se maintien ; • ? non prévisible	Facteur d'évolution positive
			Facteurs d'évolution négative

Ressources minérales		Tendances et facteurs d'évolution	
+	Deux carrières sont en activités sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.	↗	Les mesures définies dans les études d'impact sont mises en œuvre pour réduire les nuisances.
	Selon le SRC PACA, le territoire demeure à l'équilibre en 2032 sans nécessiter l'ouverture de nouvelles carrières.	↗	Le SRC établit de nouvelles règles pour préserver l'environnement et la santé et assurer une gestion raisonnée de la ressource minérale.
	Les carrières sont sources de nuisances environnementales (bruits, poussières, destruction de milieux)		Une carrière à une date de fin de validité en 2028.

+	Le territoire est concerné par des gisements d'intérêt régionaux.		Le SRC prévoit la préservation des GIR.
---	---	--	---

IX. Sites et sols pollués

1. Leviers du SCoT pour la thématique

La gestion du devenir de ces sites pollués, souvent d'anciennes friches industrielles, prend son sens dans la réalisation d'un document de planification tel qu'un SCoT. Du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, ces sites présentent une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques rudimentaires d'éliminations des déchets ou encore à des fuites ou épandages de produits toxiques de manière régulière ou accidentelle dans le cadre de pratiques légales ou illégales.

En effet, le SCoT n'aura aucun effet levier sur le traitement des pollutions présentes, mais la localisation de cessites et la nature des pollutions pourront influencer sur la planification foncière (recyclage des friches) et sur les orientations de développement des instances décisionnaires.

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau communautaire

Directive européenne 82/501/CEE, dite directive Seveso 1, remplacée par la **directive 96/82/CE** dite directive

Seveso 2, elle-même remplacée récemment par la **directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012** dite directive Seveso 3. Cette dernière est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2015. Les directives Seveso imposent aux membres de l'Union européenne d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accident majeurs (sites SEVESO) et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

La **directive 1996/61/CE, dite IPPC** (recodifiée 2008/1/CE) visant à minimiser la pollution émanant de différentes sources industrielles dans toute l'Union européenne. L'objectif de la directive est de garantir un niveau élevé de protection de l'environnement par délivrance d'une autorisation jugeant de la performance environnementale de l'installation dans sa globalité.

2.2. Au niveau régional, départemental et local

Loi France 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (livre V Prévention des pollutions, des risques et des nuisances – Titre I Installations classées pour la protection de l'environnement – art. L511-1 et suivants du code de l'environnement – Partie législative) et son décret d'application France 77-1133 du 21 septembre 1977.

Décret 97-1133 du 8 décembre 1997 et arrêté interministériel du 8 janvier 1998, fixant les règles applicables en matière d'épandage d'effluents ou de boues pour la protection de l'hygiène ;

Circulaire du 31 mars 1998, sur la surveillance des sites et sols pollués, leur mise en sécurité et l'adoption de mesures d'urgence ;

Circulaire du 10 décembre 1999, fixant les objectifs de réhabilitation des sites et sols pollués, définissant la notion d'acceptabilité du risque et des restrictions d'usage si les sites et sols pollués ne peuvent pas être banalisés ;

Décret France 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers.

3. Inventaire des sites au titre de la pollution des sols

Pour rappel, quelques définitions concernant la thématique :

- **Sites et sols pollués** : sites qui du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltrations de substances polluantes, présentent une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques rudimentaires d'éliminations des déchets ou encore à des fuites ou épandages de produits toxiques de manière régulière ou accidentelle dans le cadre de pratiques légales ou illégales. La pollution concernée présente généralement des concentrations assez élevées sur des surfaces limitées.
- **CASIAS** : La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou de services potentiellement polluants. En novembre 2021, le système d'information géographique constitué par la CASIAS a intégré les sites répertoriés dans BASIAS.
- **SIS** : Les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.
- **SUP** : Les services d'utilité publique sont une limitation du droit de disposer de la propriété d'un terrain. Elle consiste en un ensemble de recommandations, précautions ou interdictions concernant l'usage, l'entretien, la construction ou l'aménagement, en raison de la présence de substances polluantes dans les sols.
- **BASE INFOSOL** : Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL). La nécessité de connaître les sites pollués (ou potentiellement pollués) de les traiter le cas échéant, en lien avec l'usage prévu, d'informer le public et les acteurs locaux, d'assurer la traçabilité des pollutions et des risques y compris après traitement, a conduit le ministère chargé de l'environnement à créer la base de données BASOL. Les données issues de cette base sont aujourd'hui diffusées dans GéoRisques, en tant qu'information de l'administration relative à une pollution suspectée ou avérée.
- **ICPE** : Les installations classées pour la protection de l'environnement regroupent les installations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains : **Sites de pollution potentielle**.
- **IREP** : Le registre français des émissions polluantes (IREP) est un outil important pour l'identification et la surveillance des sources de pollution, mais il ne fournit pas les données sur la totalité des polluants et des sources de pollution pouvant exister ni sur l'ensemble des émetteurs. Il recense les principaux rejets des principales installations industrielles, des stations d'épuration de plus de 100 000 équivalents habitants (EH) et certains élevages. En revanche, il n'inclut pas les petites installations, faibles émetteurs et les sources diffuses telles que l'agriculture et les transports ainsi que les rejets des particuliers.

3.1. Sites BASOL

8 sites BASOL sont recensés sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Identifiant	Nom/Raison sociale	Commune	État d'occupation du site
SSP000388801	D CPA site Ex GPCA 2	PUGET SUR ARGENS	Ancien dépôt pétrolier démantelé en 2007, le site GPCA 2 à Puget sur Argens présente une pollution résiduelle encadrée par des servitudes interdisant les usages sensibles. Son usage futur est limité à des activités industrielles ou tertiaires, sans sous-sol, et sous conditions techniques spécifiques. La

			qualité des eaux souterraines ne révèle pas de pollution significative.
SSP000408901	Ancienne usine à gaz	SAINT RAPHAEL	Ancien site présumé d'usine à gaz, aujourd'hui utilisé par EDF/GDF pour le stockage de poteaux. Classé en sensibilité faible (classe 4), sans impact identifié sur les eaux souterraines. Aucune cuve à goudron retrouvée selon l'étude historique. Aucun suivi piézométrique n'est jugé nécessaire.
SSP000428901	Travaux miniers Le Charbonnier	FREJUS	Il s'agit d'une verse à stérile issue d'une galerie de recherche lors de la prospection d'uranium. Le site se trouve actuellement en zone naturelle. Les débits de dose relevés sur la verse à stérile sont supérieurs à 15µSv/h
SSP000438101	École maternelle publique Aulezy	FREJUS	Des composés volatils ont été détectés dans l'air du sol et sous l'école Aulezy dans le cadre de la démarche « établissements sensibles ». La présence d'un vide sanitaire limite les expositions. Les usages actuels sont jugés compatibles, mais toute modification devra faire l'objet d'une vérification préalable de compatibilité avec l'état des sols.
SSP000494601	Établissements GIRAUD	FREJUS	Ancien site de récupération de métaux exploité jusqu'en 2016, présentant une pollution importante des sols (hydrocarbures, HAP, BTEX, PCB, métaux lourds). Des terres ont été excavées et remplacées par des matériaux sains. L'usage futur, résidentiel et commercial sans potager, est compatible avec l'état des sols sous réserve de maintien des aménagements prévus. Tout changement d'usage devra faire l'objet d'une vérification.
SSP000874601	DPCA (Ex GPCA 1)	PUGET SUR ARGENS	Dépôt pétrolier encore en activité, le site DPCA est implanté depuis 1970 sur 5 ha et stocke jusqu'à 54 000 m³ d'hydrocarbures. Une pollution des sols et des eaux souterraines (hydrocarbures, plomb) a été identifiée, avec un épisode de fuite de gazole en 2006 ayant nécessité des travaux de dépollution et la mise en place d'un dispositif de pompage. La

			pollution résiduelle reste surveillée par un suivi semestriel des eaux souterraines.
SSP000875201	Entrepot Pétrolier de Puget sur Argens (EPPA)	PUGET-SUR-ARGENS	Ancien site SEVESO de stockage d'hydrocarbures exploité jusqu'en 2010, le dépôt EPPA a fait l'objet de travaux de dépollution entre 2014 et 2015. Les sols excavés ont été traités sur site et réutilisés. Une pollution résiduelle subsiste, mais reste compatible avec un usage industriel ou commercial sans sous-sol. Des servitudes d'utilité publique encadrent cet usage (arrêté du 08/09/2017) et la surveillance des eaux souterraines a été levée en 2017.
SSP001116301	Station Service AVIA - L'Esterel	LES ADRETS-DE-L'ESTEREL	Ancienne station AVIA aujourd'hui exploitée par E.Leclerc, la station-service des Adrets-de-l'Esterel a présenté une contamination des sols et eaux souterraines (HCT, HAP, plomb) identifiée en 2004 et 2006. Des travaux de dépollution ont été menés en 2006, avec excavation de terres polluées et remplacement par des matériaux sains. Les analyses post-travaux confirment la dépollution au droit des cuves concernées. Le site reste classé en catégorie 2 « à surveiller » pour les milieux sensibles.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL
INVENTAIRE BASOL

**Estérel
côte d'azur**
AGGLOMÉRATION

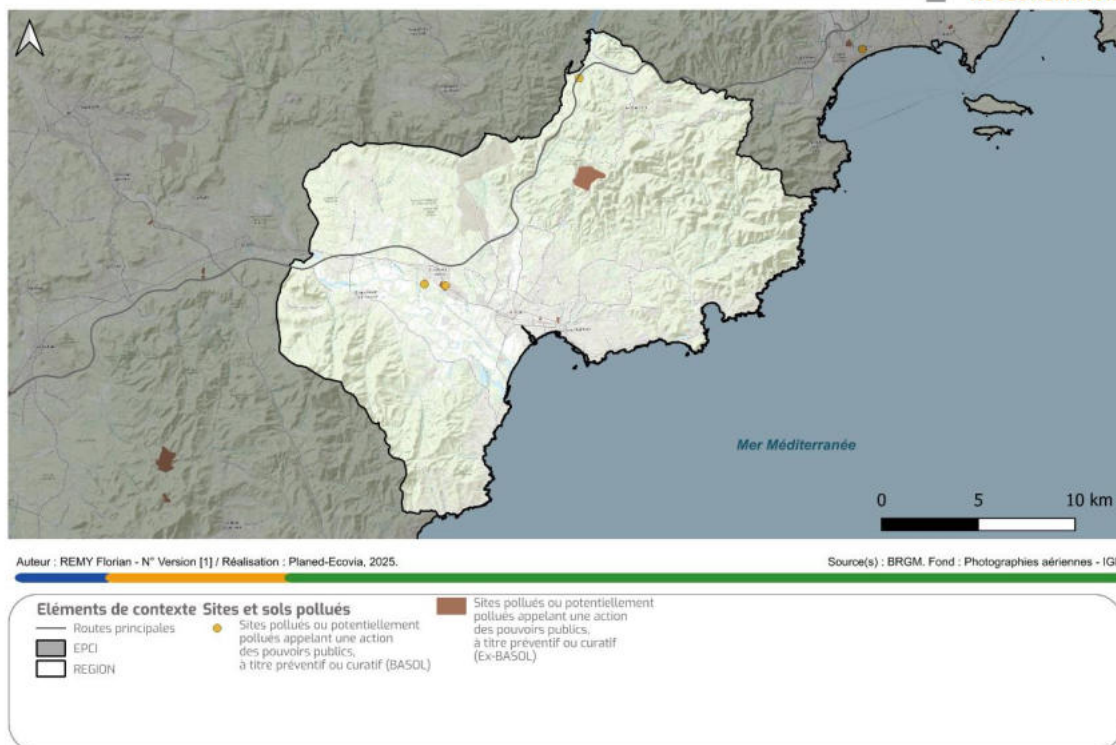


Figure 93: Carte de l'inventaire BASOL du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

3.2. Sites CASIAS

Le territoire compte 243 sites BASIAS, dont 97 en activité terminée et 146 à l'état indéterminé.

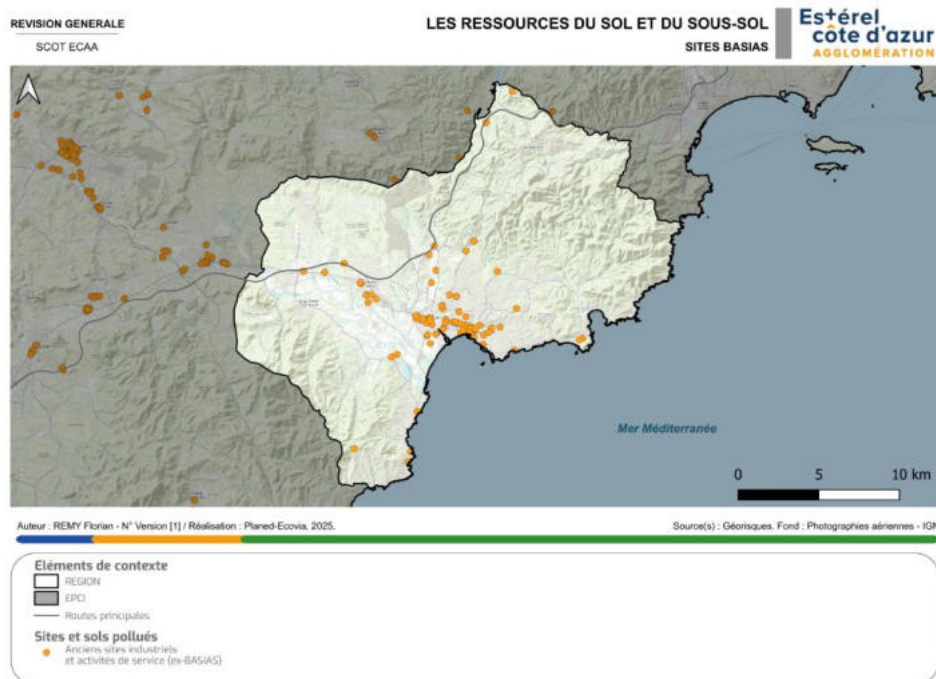


Figure 94: Carte de l'inventaire BASIAS du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

3.3. Sites ICPE

La base de données GéoRisque identifie **95 ICPE sur le territoire**, dont 21 sont soumises à autorisation ; correspondants aux installations présentant de graves risques ou nuisances pour l'environnement.

Trois sites **SEVESO seuil haut** sont présents sur le territoire.

Tableau 33 : État d'activité et régime des ICPE d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : Géorisque, 2025)

Libellé SEVESO / Régime	-	Non Seveso	Seveso seuil haut	Total
Autorisation		18	3	21
Autres régimes	19			19
Enregistrement	5	13		18
Non ICPE	37			37
Total	61	31	3	95

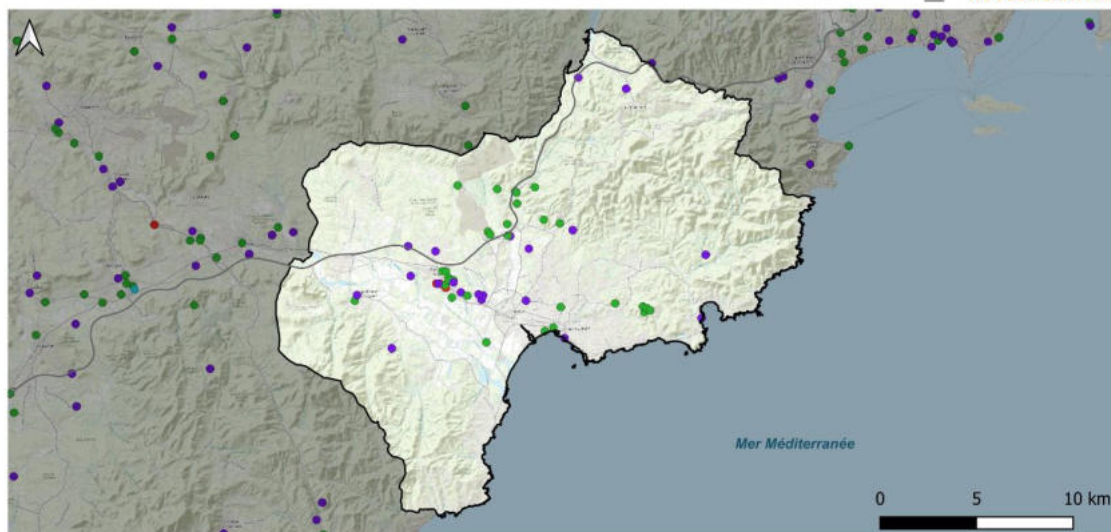
REVISION GENERALE

SCOT ECAA

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : Géorisques ; Fond : ESRI World Topo

Eléments de contexte Installations classées

- EPCI
- Routes principales
- Non Seveso
- Seveso seuil bas
- Seveso seuil haut
- Pas de données

3.4. Installations IREP

10 installations iREP ont une activité recensée en 2025 sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Tableau 34 : Sites IREP sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : Géorisques, 2025)

Nom du site	Commune	Désignation	Rejet de polluant
HYDRO EXTRUSION PUGET	Puget sur Argens	Métallurgie de l'aluminium	Air et eau (Argens de al Barturby à la mer)
SOC DU PIPELINE MEDITERRANEE-RHONE	Puget sur Argens	Transports par conduites	-
DEPOT PETROLIER DE LA COTE D'AZUR	Puget sur Argens	Entreposage et stockage non frigorifique	-
CARRIERES DES GRANDS CAOUS	Saint-Raphaël	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin	-
21e régiment d'infanterie de marine	Fréjus	Défense	-
SOCIETE FORCE VAR	Fréjus	Récupération de déchets triés	-
SOCIETE FORCE VAR	Fréjus	Récupération de déchets triés	-
SOCIETE FORCE VAR	Fréjus	Récupération de déchets triés	-

PROPOLYS	Fréjus	Collecte des déchets non dangereux	-
COMMUNAUTE AGGLOMERAT FREJUS ST RAPHAEL	Fréjus	Collecte et traitement des eaux usées	
HYDRO BUILDING SYSTEMS FRANCE	Puget sur Argens	Commerce de gros (commerce interentreprises) de minerais et métaux	Eau : Ouest Fréjus – Saint-Raphaël
VALSUD	Fréjus	Traitement et élimination des déchets non dangereux	-

Seul deux établissements rejettent des émissions polluantes dans l'air et l'eau :

- Hydro Extrusion Puget
- Hydro Building Systems France

4. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle	Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire	La situation : • ↗ s'améliore ; • ↘ empire ; • = se maintient ; • ? non prévisible	Facteur d'évolution positive
- Faiblesse pour le territoire		Facteurs d'évolution négative

Enjeux sur l'exploitation des carrières		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Un territoire concerné par des pollutions des sols d'origine industrielle : 95 ICPE. Dont 21 sont soumises à autorisation et 2 sites SEVESO seuil haut.	↗	Les normes et les actions de dépollution se poursuivent à l'échelle nationale.
-	243 sites BASIAS, dont 146 dans un état d'activité inconnu	↗	Nombreux dispositifs financiers nationaux pour financer le recyclage des friches industrielles (Ademe, France Relance, CPER PACA).
-	10 IREP sont répertoriés sur le territoire, dont 2 rejettent des polluants dans l'eau.	↗	Inscription de prescriptions dans les permis de construire pour aménager sur un site et sols pollués. Suivi des risques de pollution en cours.

X. La gestion des déchets

Source : Rapport annuel sur le prix du service public et de gestion des déchets – exercice 2023 – SMIDDEV ; Statistiques de l'INSEE « Les déchets ménagers et assimilés [...] » paru le 04/06/2025

1. Leviers du SCoT

Le SCoT est habilité à déterminer la localisation de projets de sites de traitement et à limiter l'implantation de logements à proximité, afin de préserver les populations des nuisances et risques liés au traitement des déchets.

2. Rappel réglementaire

2.1. Au niveau national

Les lois Grenelle I et II 3 août 2009 du 12 juillet 2010 ont défini cinq engagements en matière de réduction des déchets afin d'en réduire les nuisances vis-à-vis de la santé et de l'environnement. Ces cinq engagements sont :

- Réduire la production des déchets : objectif de 7 % par an à l'horizon 2013 ;
- Augmenter et faciliter le recyclage des déchets valorisables : objectifs de 35 % pour 2012, 45 % pour 2015, et 75 % pour les déchets industriels banals (DIB) ;
- Mieux valoriser les déchets organiques : capter les gros gisements, dans le cadre d'une action sur les « biodéchets » (2012 à 2016), incluant les déchets de l'agroalimentaire, de la restauration et de la distribution.
- Réformer les dispositifs de planification : les nouveaux plans pour les déchets non dangereux doivent viser une réduction de 15% des tonnages incinérés et stockés d'ici fin 2012, avec une limitation globale à 60 % du gisement produit.
- Mieux gérer les déchets « inertes » et ceux du BTP : objectif de valorisation à 70 % d'ici 2020.

La loi relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte (18/08/2015)

- Diminution de 10 % de la production de déchets ménagers et de ceux de certaines activités économiques (dont les déchets alimentaires) d'ici à 2020 et par rapport à 2010 ;
- Recyclage de 55 % des déchets non dangereux d'ici à 2020, et 65 % en 2025 ;
- Réduction du stockage de 30 % en 2020 par rapport à 2010 et 50 % d'ici 2025 ;
- Valorisation de 70 % des déchets du BTP d'ici à 2020 ;
- Réduction des quantités de déchets non dangereux et non inertes incinérées sans valorisation énergétique : -25 % en 2020 par rapport à 2010 et -50 % en 2025 par rapport en 2010.
- Obligation de tri pour les producteurs et détenteurs de déchets d'activité économique de papier/carton, métal, plastiques, verre, bois et de déchets organiques ;
- Généralisation d'ici 2025 d'un tri à la source des biodéchets pour tout type de producteurs ;
- Développement des filières à responsabilité élargie des producteurs (REP) pour couvrir un plus grand nombre de produits

La loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire du 10 février 2020 définit un ensemble d'objectifs visant la gestion et la prévention des déchets, à travers notamment de nouveaux objectifs :

- Réduction de -15 % de déchets ménagers par habitant et -5 % de déchets d'activités économiques des déchets fixés d'ici 2030 ;
- fin de la mise sur le marché d'emballages en plastique à usage unique d'ici 2040 ;

- 100 % de plastiques recyclés en 2025 ;
- lutte renforcée contre le gaspillage ;
- Encadrement strict de l'utilisation des boues de stations d'épuration et promotion de la réutilisation des eaux usées traitées et de l'utilisation des eaux de pluie en substitution à l'eau potable ;
- Élaboration d'une stratégie nationale pour la réduction, la réutilisation, le réemploi et le recyclage des emballages en plastique jetables.

2.2. Au niveau régional, départemental et local

Le SRADDET traduit les objectifs de gestion des déchets fixés régionalement par :

- Objectif 24 décliner des objectifs quantitatifs régionaux de prévention, recyclage et valorisation des déchets
- Objectif 25 planifier les équipements de prévention et de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme
- Objectif 26 favoriser le recyclage, l'écologie industrielle et l'économie circulaire.

	Objectifs de réduction de la production de déchets	Objectifs de valorisation
Déchets non dangereux, non inerte (DND-NI)	Réduire de 10% la production des DND-DI	Passer de 40 % de valorisation matière en 2015 à 65 % en 2031 Trier à la source 450 000 tonnes de bio-déchet Valoriser 90 % des mâchefers
Déchets inerte (DI)	Capter dans les filières légales plus de 2 millions de tonnes suivant des filières illégales	Maintenir a minima 70% de valorisation Réduire de 50% en 2025 (par rapport à 2010) les déchets inerte mis en décharge
Déchets dangereux	Stabiliser le gisement de déchet dangereux Capter 100% des du gisement (seulement 60% en 2015)	Valoriser 70 % des tonnages collectés en 2025.

Figure 95 : Objectifs pour l'espace Azuréen (Source : Note d'enjeux du SRADDET PACA)

La Région incite le territoire à identifier précisément, dans le SCoT, les friches, zones industrielles dégradées et les terrains abîmés potentiellement reconvertibles pour la gestion des déchets et à indiquer, en fonction de la convertibilité de chaque site identifié, le type d'équipement envisagé.

Pour l'espace azuréen, les services régionaux estiment que la réalisation des équipements nécessaires à la prévention et la gestion des déchets nécessiterait une surface d'environ 76 hectares à l'horizon 2031. Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

- Centres de tri : 37 hectares environ ;
- Centres de compostage : 5 hectares environ ;
- Centres de tri du BTP : 27 hectares environ ;
- Installations de stockage de déchets inertes (ISDI) : 8 hectares ;
- Déchetteries professionnelles : 4 hectares, répartis sur 10 sites environ ;
- Déchetteries non professionnelles : 1 hectare, réparti sur 5 sites environ ;
- Sites de regroupement des déchets dangereux : 2 hectares répartis sur 10 sites ;
- Centres de mise en balle : 1 hectare ;

- Centres prétraitement DMA résiduelle : 1 site.

Le contrat d'objectifs signé avec la Région fixe les objectifs à atteindre sur les trois prochaines années :

- Disposer d'une matrice des coûts,
- Adopter un plan local de Prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA)
- S'engager dans une réforme de la fiscalité des déchets (mise en place de la tarification incitative et /ou de la redevance spéciale),
- Mettre en place la collecte des biodéchets, ce qui nécessite l'ouverture de sites de traitement
- Assurer la cohérence avec les documents d'urbanisme pour mener une politique déchets efficace.
- Signer la charte « zéro déchets plastique »

Sur le territoire, **Estérel Côte-d'Azur Agglomération (ECAA)**, exerce la mission de service public de gestion des déchets. Elle a délégué au **Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est Var (SMIDDEV)** la compétence de traitement des déchets. Il est composé des cinq communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 'ECAA et de la commune de Bagnols-en-forêt, représentante de la Communauté de Commune du Pays de Fayence.

Concernant les DMA, Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit les objectifs lancés par la Loi AGECE et le SRADDET PACA de réduction des déchets à l'horizon 2030. L'agglomération s'est donc engagée dans un PLPDMA (Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés) visant la baisse de 20% par rapport au tonnage de DMA en 2019 à l'horizon 2027 (soit 764kg/hab/an). Ce programme et ses 16 actions veut également favoriser le réemploi et l'économie circulaire.

ECAA est compétente en matière de collecte des ordures ménagères sur l'ensemble de son territoire. Elle est également en charge du tri, ainsi que de la construction et de la gestion des déchèteries.

3. Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés

Source : Déchets – Diproval – Nov 2024

Pour l'année 2023, pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération stricte, on recense 98 385 tonnes de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA constituées des Ordures Ménagères Sélectives, encombrants et D.A.E, déchets sélectifs et autres déchets issues des déchèteries) dont 45 262 tonnes sont des Ordures Ménagères Résiduelles (O.M.R.). La collecte des déchets est adaptée aux fréquentations touristiques. Durant les mois estivaux, la collecte est plus soutenue, notamment en zone littorale. Ces résultats s'inscrivent dans la trajectoire du Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), qui vise à réduire significativement la production d'OMR, et dans la dynamique portée par l'Unité de Valorisation Méthanisation (UVM), déjà en fonctionnement, permettant d'atteindre 63 % de valorisation en 2024

Si l'on compare la production de déchets par habitant d'Estérel Côte d'Azur Agglomération avec les statistiques les plus récentes de l'INSEE de production de déchets à l'échelle nationale :

- 829kg/hab/an de DMA en 2023 contre 615 kg/hab/an en moyenne pour le territoire national en 2021 ;
- 382 kg/hab/an d'OMR en 2023 contre 245 kg/hab/an en moyenne pour le territoire national en 2021.

On note que la moyenne de production des OMR a décliné entre le chiffre de 2011 de 457kg/hab/an et aujourd'hui, il faut cependant nuancer ce propos avec la moyenne française qui a diminué dans les mêmes proportions (374kg/hab/an).

Les OMR ont vu leur tonnage suivre une diminution de 7% amenant la répartition entre OMR et les autres déchets à 46%/54%. Cela reste éloigné de l'objectif de 2020 de 45%/55% et d'autant plus de l'objectif 2025 de 35%/65%.

Le SMIDDEV a construit une Unité de Valorisation Multifilières (UVM) en avril 2025 qui devrait permettre de réduire de 64% la part des déchets destinés à l'enfouissement et renforcer leur taux de valorisation avec :

- l'extraction des matières recyclables ;
- la production de combustible solide de récupération ;
- la stabilisation de matières organiques pour minimiser le volume et le poids des déchets destinés à l'enfouissement.

Le dépassement de la moyenne française s'explique en partie par la forte attractivité touristique qui gonfle le tonnage moyen, notamment en période estivale.

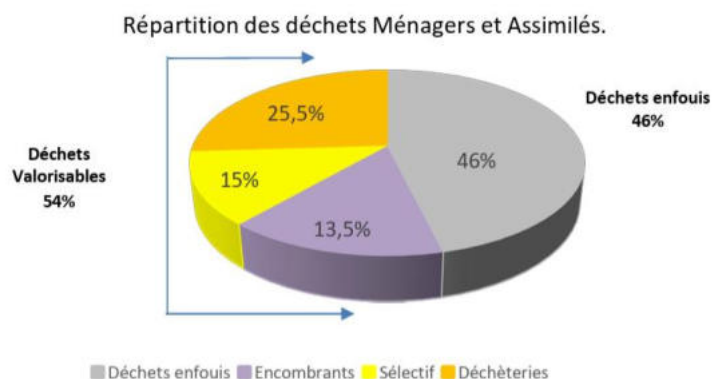


Figure 96 : Répartition des déchets Ménagers et Assimilés (Source : RPQS ECAA 2023)

4. Traitement des déchets

La compétence de traitement des déchets est sous la responsabilité du Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV).

Une fois les déchets collectés, ceux-ci sont éliminés ou valorisés dans différents sites de traitement. Chaque déchet dispose de sa propre chaîne de traitement détaillée dans l'infographie ci-dessous :

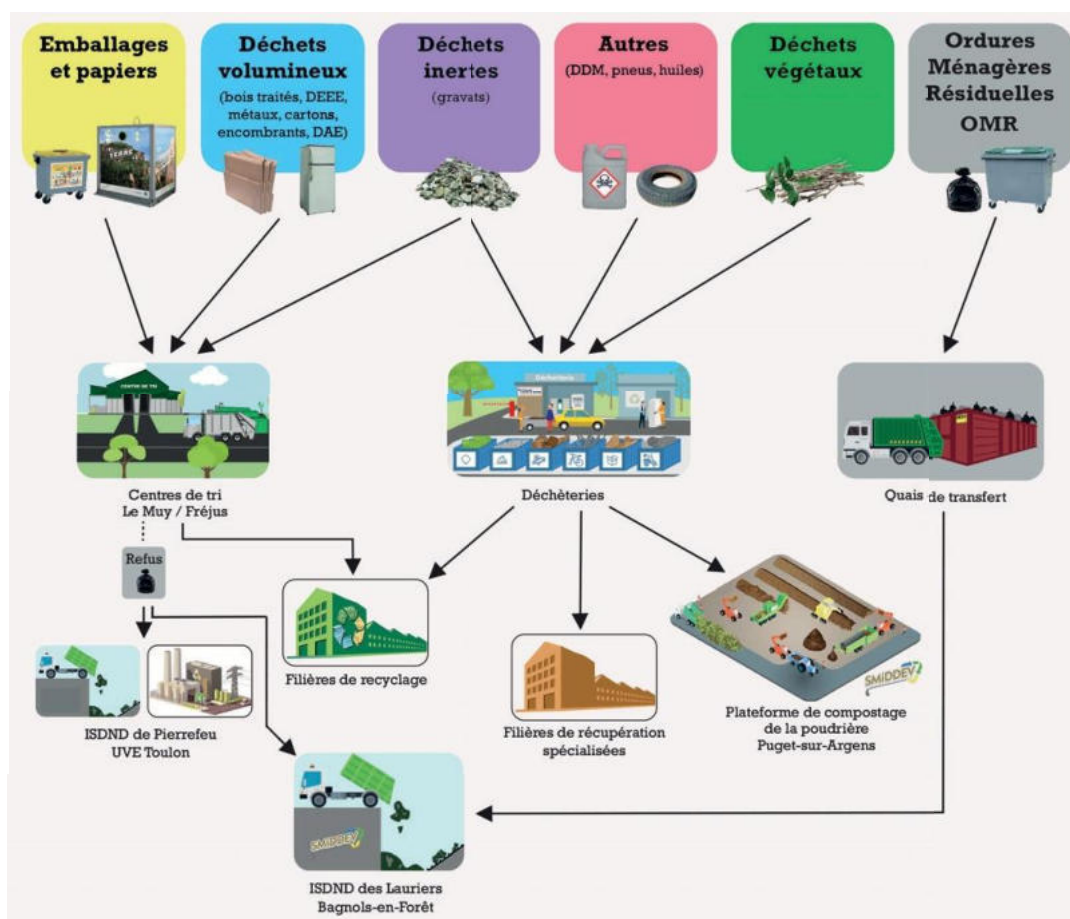


Figure 97: Filières de traitement de la SMIDDEV en 2023

La part de déchets valorisés par commune suit une liste de chiffres comme suit :

- 74 % pour les Adrets-de-L'Estérel²
- 58% pour Puget sur Argens
- 52% pour Roquebrune-sur-Argens
- 56% pour Saint-Raphaël
- 53% pour Fréjus

² Ce résultat est à nuancer, car la population qui utilise cette déchetterie est étendue aux habitats des Estérets-du-Lac (1500 habitants en 2021) et de Saint-Jean-de-Cannes (3000 habitants en 2021). Ainsi le taux de DMA et le taux de valorisation sont faussés par la non prise en compte de la population réelle utilisant les services (les Adrets-de-l'Estérel compte 2793 habitants).

DECHETS	ETABLISSEMENTS	LOCALISATION
OMR	ISDND - SMIDDEV/VALSUD	BAGNOLS EN FORET
Biodéchets	Ecopole de Roumagayrol / Pizzorno	PIERREFEU
Papier, Encombrants DAE, ferrailles/Métaux, gravats inertes/non inertes, produits dangereux (DDS), palmiers.	Ecopôle SOFOVAR	FREJUS
Bois	Plateforme MAT'ILD	FREJUS
Déchets verts	Plateforme SMIDDEV / A.T.E	PUGET-SUR-ARGENS
Mobilier/DEA	Plateforme NCI ECO MAISON	LA SEYNE
DEEE	Plateforme VEOLIA Plateforme SUEZ	LA SEYNE Villeneuve Loubet
Multi Matériaux / cartons / Verre	Centre de tri VALEOR	LE MUY
Huiles noires	SE RA HU	CAGNES SUR MER
Piles, lampes	RECYLUM	FREJUS
Textiles	Centre de tri Et. Le Relais	Aix en Provence

Figure 98 : Les filières d'évacuation des déchets (Source : RPQS ECCA 2023)

5. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle	Tendances et facteurs d'évolution	
+ Atout pour le territoire	La situation : <ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ empire ; = se maintient ; ? non prévisible 	Facteurs d'évolution positive
- Faiblesse pour le territoire		Facteurs d'évolution négative

Gestion des déchets		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Une production de DMA en 2023 (829 kg/hab/an) largement supérieur à la moyenne nationale de 2021 (615 kg/hab/an – chiffre de 2021)	↗	La Loi AGECE fixe une réduction de quantités des DMA produits par habitant de 15 % entre 2010 et 2030.
-	Une production d'OMR en 2023 (382 kg/hab/an) supérieur à la moyenne nationale de 2021 (245 kg/hab/an)	↗	L'évolution démographique et l'activité touristique du territoire peuvent entraîner une augmentation du tonnage de DMA collecté
-	Une valorisation des déchets faibles pour les communes de Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, Saint-Raphaël et Fréjus.	↗	Le SMIDDEV a construit une Unité de Valorisation Multifilières (UVM) en avril 2025 qui devrait permettre de réduire de 64% la part des déchets destinés à l'enfouissement. Un taux de valorisation encore faible en 2023 mais qui progresse très rapidement.

XI. Risques naturels et technologiques

Conformément à l'article R125-11 du Code de l'environnement, le département du Var est doté d'un Dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

Sur le territoire, les risques les plus importants et faisant l'objet de plans particuliers concernent pour le risque naturel, les inondations, les feux de forêt et les mouvements de terrain ; et pour les risques technologiques, le risque industriel, du fait de la présence d'un site SEVESO.

1. Leviers du SCoT sur la thématique

Les documents de planification doivent tenir compte des principaux aléas pour assurer la protection des populations et des biens contre les risques prévisibles présents sur leur territoire. L'article 5° du L101-2 du CU dispose que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Afin de limiter les dommages potentiels, il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'accroître les risques dans les zones sensibles et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. La prise en compte des risques est un enjeu majeur pour le SCoT. Dans le contexte du changement climatique, qui accentue les phénomènes météorologiques exceptionnels, la vulnérabilité aux risques naturels impose de repenser l'aménagement du territoire.

Le SCoT peut porter et mettre en œuvre un projet visant à réduire l'exposition des populations, notamment par la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques.

2. Rappels réglementaires

2.1. Au niveau communautaire et national

La Directive européenne Inondation du 23 octobre 2007 : la directive européenne relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation impose notamment la production de plans de gestion des risques d'inondations sur les bassins versants présentant des enjeux significatifs.

La directive du 28 janvier 2003 relative à l'accès du public à l'information en matière d'environnement et la directive Seveso révisée du 4 juillet 2012 relative à la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs (Seveso III) et les arrêtés interministériels de 2021 mettant en conformité la réglementation française.

La loi du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement :

- **Décret du 2 mars 2011** relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation ;
- **Circulaire du 12 mai 2011** relative à la labellisation et au suivi des projets PAPI 2011 et opérations de restauration des endiguements PSR.
- **Circulaire du 16 juillet 2012** relative à la mise en œuvre de la phase cartographie de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du risque inondation.

La loi du 13 août 2004 relative à la sécurité civile rend obligatoires les plans communaux de sauvegarde dans les communes dotées d'un PPR.

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages renforce la concertation, l'information du public, la maîtrise de l'urbanisation, la prévention des risques à la source et l'indemnisation des victimes.

La Loi Barnier du 2 février 1995 : instaure les plans de prévention des risques (PPR).

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : rappelle le principe du libre écoulement des eaux et la préservation des champs d'expansion des crues.

2.2. Au niveau supra-territorial

La problématique des risques se retrouve à différents niveaux, de la connaissance de l'aléa à la mise en œuvre de politiques publiques de gestion des risques. Le SRADDET fixe l'objectif 10 : améliorer la résilience du territoire face aux risques [...] et le complète de règles afin que soit :

-Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels.

-Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques d'urbanisation.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de Rhône-Méditerranée-Corse ciblent les risques d'inondation :

Objectifs du SDAGE 2022-2027 :

- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Objectifs du PGRI 2022-2027 (rappel des objectifs complémentaires à ceux du SDAGE et pouvant concerner le SCoT) :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Améliorer la résilience des territoires exposés

La stratégie régionale de prévention des risques naturels et hydrauliques a été révisée pour la période 2019-2021 et est en cours d'élaboration pour 2022-2024. Les objectifs actuels sont les suivants :

- Faire de l'information sur les risques naturels une priorité affichée ;
- Développer la prise en compte du risque dans l'aménagement ;
- Orienter et structurer la mise en œuvre de la prévention des inondations ;
- Rééquilibrer la police des ouvrages hydrauliques dans le contexte de la Gemapi ;
- Préparer, prévoir et gérer la crise ;
- Adapter la prévention des risques naturels terrestres aux spécificités des territoires.

Le Dossier Départemental sur les risques majeurs dans le Var, édité en 2018, fournit une information préventive sur les risques majeurs à l'échelle départementale.

2.3. Au niveau local

2.3.1. La GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations)

Estérel Côte d'Azur Agglomération lutte contre les inondations au titre de sa compétence dite GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations. Cette compétence consiste à :

- Entretenir les ouvrages hydrauliques, tels que les retenues collinaires et les systèmes d'endiguements ;
- Réaliser des travaux de lutte contre les inondations ;
- Effectuer une veille météorologique et une surveillance des niveaux des cours d'eau grâce à un système d'annonce de crue ;
- Entretenir la végétation sur les parties communales des cours d'eau.

2.3.2. Le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Ce document a pour but d'informer la population sur les risques existants et les moyens de s'en protéger. Toutes les communes du territoire disposent d'un DICRIM :

Date publication	Communes (Source : BD Gaspard, 2025)
01/01/2013	Roquebrune-sur-Argens
01/01/2013	Fréjus
01/01/2017	Saint-Raphaël
01/01/2010	Les Adrets-de-l'Estérel
01/01/2012	Puget sur Argens

2.3.3. Le plan communal de sauvegarde (PCS)

Ce document planifie les actions des acteurs communaux de la gestion du risque en cas d'événements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires. Il vise à assurer l'information préventive et la protection de la population.

Toutes les communes disposent d'un plan communal de sauvegarde dont plusieurs ont été récemment mis à jour :

Commune (Source BD Gaspard, 2025)	Date de notification de fin	Mise à jour
Roquebrune-sur-Argens	28/01/2009	27/06/2019
Fréjus	11/09/2014	27/06/2019
Saint-Raphaël	15/12/2008	
Les Adrets-de-l'Estérel	29/06/2009	27/06/2019
Puget sur Argens	14/09/2017	18/10/2018

2.3.4. Les plans de prévention des risques naturels (PPRN)

Toutes les communes sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Les chapitres suivants précisent les risques selon leur nature.

3. Les risques naturels majeurs

Le risque résulte de la rencontre entre un aléa, c'est-à-dire un phénomène naturel potentiellement dangereux, et des enjeux localisés sur le territoire, qu'ils soient humains,

économiques ou environnementaux. Un aléa n'engendre donc pas nécessairement un risque, en l'absence d'enjeux exposés.

3.1. Reconnaissances des catastrophes naturelles sur le territoire

La base de données Gaspar permet de recenser le nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle et de préciser à quel type de risque ils sont associés. 41 arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur le territoire entre 1982 et 2025, concernant toutes les communes du territoire.

Tableau 35 : Libellé des risques ayant conduit à une catastrophe naturelle (Source : Gaspar)

Libellé du risque	Nombre de communes concernées	Nombre d'arrêtés
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	3	4
Inondations et/ou Coulées de Boue	5	28
Mouvement de Terrain	2	4
Sécheresse	3	5
Total	5	41

68 % des arrêtés de catastrophe naturelle concernent le risque d'inondation et/ou de coulées de boue, suivis de 12 % liés à la sécheresse, 10% aux mouvements de terrain et 10% aux chocs mécaniques liés à l'action des vagues.

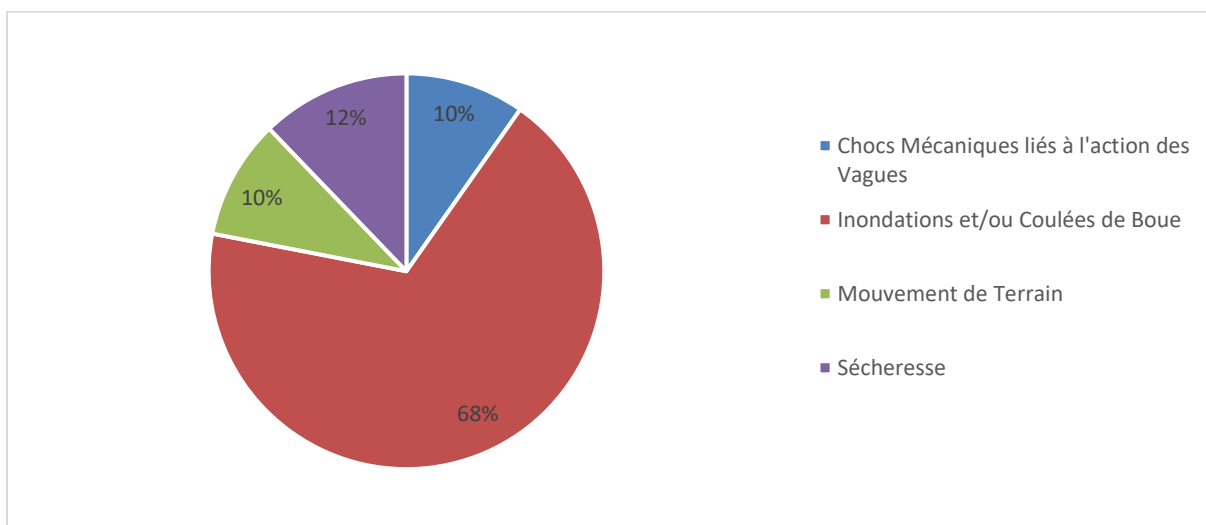


Figure 99 : Répartition du nombre d'arrêtés par type de risques (Source : Gaspar, 2025)

3.2. Le risque inondation

Les inondations dans le Var sont fréquentes et sont liées à des phénomènes météorologiques intenses. Les conséquences matérielles et humaines sont néanmoins de plus en plus graves en raison de la combinaison de plusieurs facteurs : « la forte pression foncière alliée à une forte attractivité touristique [dans le département] conduit à une augmentation régulière des surfaces artificialisées (14,7 % sur la seule période 1993-2002, enquête Teruti).

Cette imperméabilisation croissante des bassins versants accentue le caractère torrentiel des écoulements. Ces effets sont aggravés par la constitution des sols, peu favorables à

l'infiltration des eaux. Les cours d'eau, qui peuvent charrier nombre de matériaux solides, sont également fortement artificialisés » (source : préfecture du Var).

Estérel Côte d'Azur Agglomération est soumise aux débordements récurrents de l'Argens et du Reyran, du Valescure et de la rivière d'Agay.

Dans la plaine de l'Argens, 2 types de débordements surviennent :

- tout d'abord une montée des eaux dans le lit mineur de l'Argens.
- puis l'arrivée d'une « vague » par les champs alors que le lit mineur a démarré depuis peu ses débords. Cette vague est décrite de moins en moins haute depuis l'amont vers l'aval, jusqu'à disparaître à Fréjus. Cette eau emprunte les routes, canaux existants, parvenant sur les habitations sinistrées.

La vallée de l'Argens concentre les terres agricoles cultivées, les inondations rendent vulnérable cette activité.



Figure 100: L'Argens dans la plaine, Puget sur Argens, DREAL PACA, 2010

Toutes les communes du territoire sont concernées par le risque inondation.

3.2.1. Inondation par submersion marine

Les **submersions marines** sont des inondations temporaires du littoral causées par la mer, dues à des tempêtes ou cyclones. Elles peuvent résulter d'un débordement, du franchissement par les vagues, ou de la rupture d'ouvrages de protection. Amplifiées par la marée, la houle et les vents, elles touchent surtout les zones basses et peuvent aussi remonter les estuaires en bloquant l'écoulement des eaux vers la mer.

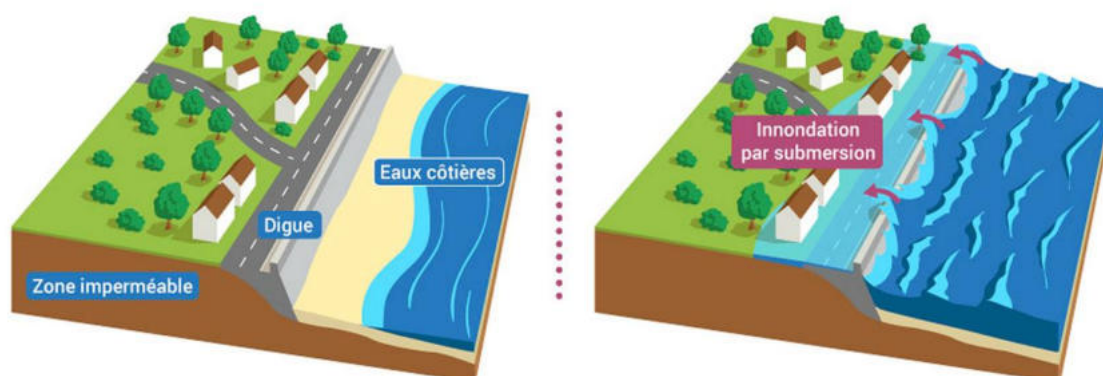


Figure 101 : Inondation par submersion marine (Source : EauFrance)

Les communes de Fréjus, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël sont concernées par ce risque.

3.2.2. Inondation par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Les **inondations par crue torrentielle ou à montée rapide** surviennent principalement en zone de relief marqué, à la suite de pluies intenses ou de fonte rapide des neiges. Elles se traduisent par une montée brutale des eaux, des vitesses d'écoulement élevées et un transport massif de matériaux (galets, bois, débris), accentuant les dégâts. Ces crues soudaines, parfois qualifiées de « crues éclairs », sont particulièrement destructrices.

Toutes les communes du territoire sont concernées par ce risque.

3.2.3. Les outils locaux de gestion du risque inondation

• Les acteurs de la lutte contre les inondations

Tous les cours d'eau cités plus haut ne sont pas gérés par Estérel Côte d'Azur Agglomération. En effet, la collectivité adhère à des Syndicats de rivière qui agissent pour son compte :

- le Syndicat Mixte Inondations, Aménagement et Gestion de l'Eau Maraplin (SMIAGE) : cette structure s'occupe de l'entretien et des travaux de lutte contre les inondations sur le bassin versant du Riou de l'Argentièr ;
 - le Syndicat Mixte de l'Argens (SMA) qui s'occupe de l'entretien et des travaux sur le bassin versant de l'Argens. Cette structure est aussi l'animateur d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ;
 - Le Syndicat Mixte de la Garonne qui entretient et réalise des travaux sur le cours d'eau de la Garonne situé sur les communes de Sainte-Maxime et Roquebrune-sur-Argens. La dernière crue de ce cours d'eau fin 2018 a fait deux victimes.
1. Les autres cours d'eau côtiers sont gérés par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

- **Un territoire à risque important d'inondation (TRI)**

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée tout en priorisant l'intervention de l'État pour les Territoires à Risques importants d'Inondation (TRI). Ces territoires potentiellement exposés aux inondations présentent les enjeux les plus importants. Ils doivent donc faire l'objet d'actions prioritaires pour réduire le coût des inondations.

La cartographie du **TRI de l'Est-Var** a été arrêtée le **20 décembre 2013**.

Ci-dessous sont repris, la carte de classement du TRI et un extrait des tableaux d'estimation de la population impactée.

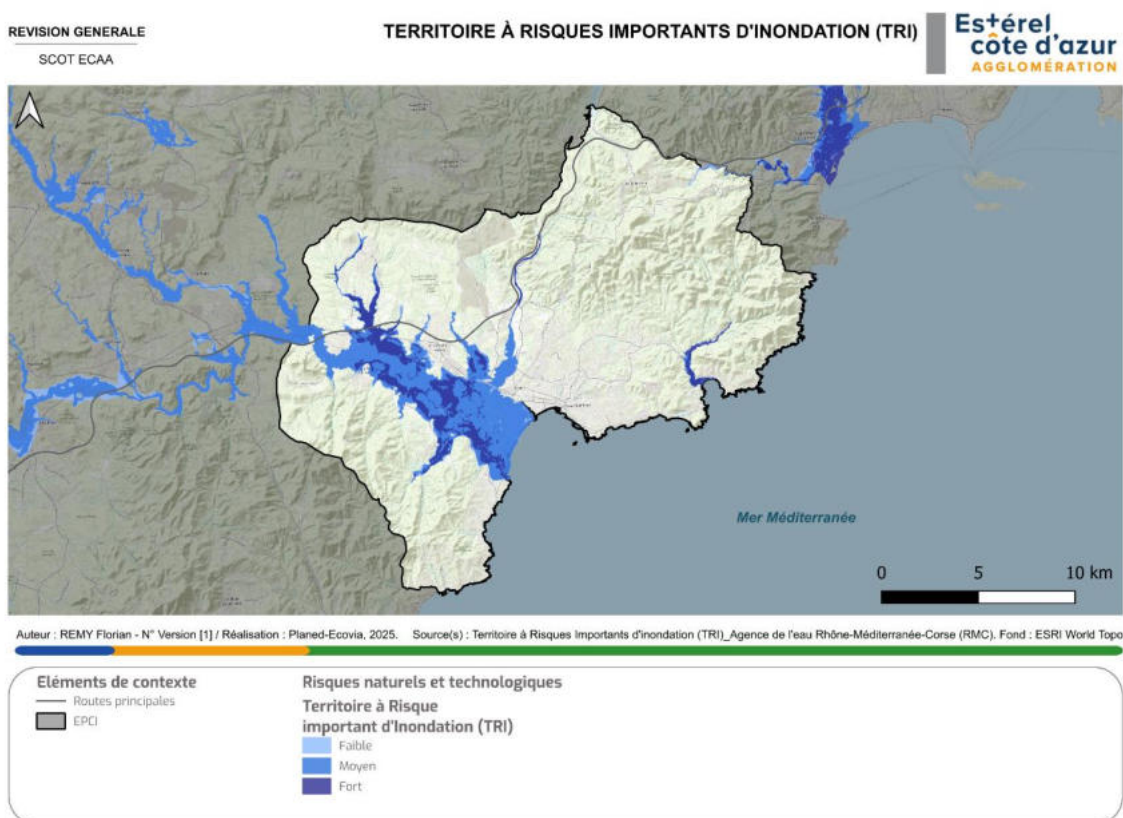


Figure 102: Carte du Territoire soumis à des Risques Importants d'Inondation (2010), ECOVIA, 2025
Tableau 36: Population et emplois impactés par les surfaces inondables par débordement de cours d'eau en 2010, DREAL PACA

	Habita nts perman ents en 2010	Taux d'habit ants saison niers	Scénario Fréquent			Scénario Moyen			Scénario extrême		
			Habitan ts perman ents impact és	Nbr. mini mum d'emp lois impac tés	Nbr. maxi mum d'emp lois impac tés	Habitan ts perman ents impact és	Nbr. mini mum d'emp lois impac tés	Nbr. maxi mum d'emp lois impac tés	Habitan ts perman ents impact és	Nbr. mini mum d'emp lois impac tés	Nbr. maxi mum d'emp lois impac tés
Fréjus	51839	1,80	10065	1481	2820	6499	1398	2618	22654	3710	7032

Puget sur Argens	6587	1,24	50	9	14	315	143	248	661	684	1298
Roquebrune-sur-Argens	12822	3,22	165	66	131	662	455	895	811	501	990
Saint-Raphaël	33603	2,93	2285	275	526	2335	244	466	4053	498	958

- **Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Estérel Côte d'Azur Agglomération est incluse dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse, arrêté le 21 mars 2022.

Objectifs du SDAGE 2022-2027 :

- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- **Plan de Gestion des risques d'inondation (PGRI)**

Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, arrêté le 21 mars 2022, fixe les objectifs suivants (complémentaires à ceux du SDAGE et pouvant concerner le SCOT) :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Améliorer la résilience des territoires exposés

- **Les Atlas des zones inondables**

L'atlas des zones inondables (AZI) n'a pas de valeur réglementaire. Toutefois, il fournit aux collectivités territoriales des éléments d'information préventive pour la gestion du risque d'inondation. Selon la disposition D1-3 du PGRI, en l'absence d'étude de qualification des aléas, l'enveloppe de l'AZI est considérée comme inconstructible. Les AZI peuvent faciliter l'identification des zones de rétention temporaire des eaux de crues ainsi que les zones de mobilité du lit mineur des cours d'eau. Ils aident à la mise au point des plans communaux de sauvegarde.

La base de données Gaspar recense un AZI sur le territoire, correspondant à l'AZI Côtier Varois située sur la commune de Saint-Raphaël réalisé le 31/01/2005.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

ATLAS DES ZONES INONDABLES

**Estérel
côte d'azur**
AGGLOMÉRATION

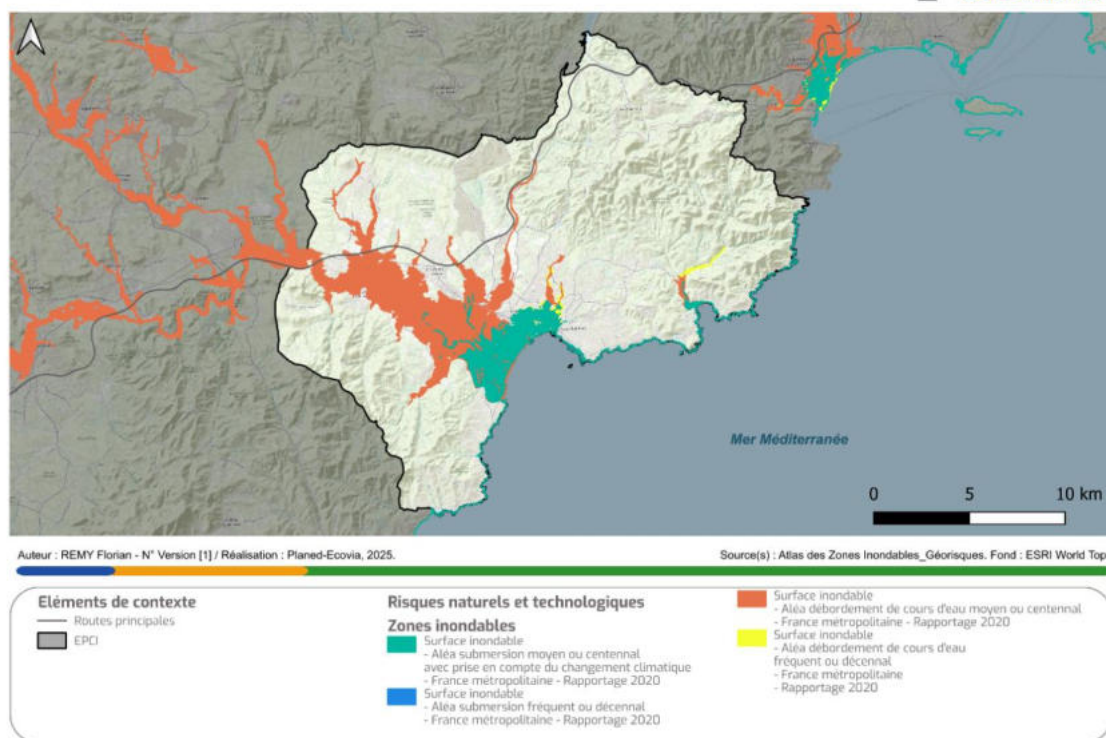


Figure 103: Carte de l'Atlas des Zones Inondables, ECOVIA, 2025

- **Plan de prévention des risques inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est un document permettant de prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement, de maîtriser l'urbanisation du territoire en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones inondables et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. Différentes zones d'aléa (fort ou moyen) sont déterminées à l'intérieur du périmètre défini par la crue de référence (crue centennale) :

- **Les zones rouges** : représentent les champs d'expansion des crues à préserver de toute nouvelle urbanisation. Elles regroupent les terrains inconstructibles et comprennent les parties de la vallée inondable non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées. Elles couvrent la majeure partie de la plaine de l'Argens. En rouge foncé : aléa fort ; en rouge clair : aléa moyen ;
- **Les zones bleues** : délimitent des secteurs urbanisés où le souci principal est de limiter les conséquences des crues sur les biens et les personnes. En bleu foncé : aléa fort ; en bleu clair : aléa moyen.

Annexé au Plan Local de l'Urbanisme au titre de servitude d'utilité publique, le PPRI a une portée réglementaire.

Les communes de **Fréjus, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens** sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) lié à la présence de l'Argens, du Reyran et de la Vernède. Chaque commune dispose de son propre PPRI, élaboré à la suite des inondations de 2010, et approuvé entre fin 2013 et début 2014.

La commune de **Saint-Raphaël** est concernée par le PPRI lié aux cours d'eau du Pédegat, de la Garonne, du Peyron et l'Agay, approuvé en novembre 2000.

3.3. Les risques mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont de natures diverses. Le BRGM (Bureau de Recherche Géologique et Minières) définit plusieurs types de mouvements :

- Glissement de Terrain : déplacement de terrains meubles ou rocheux le long d'une surface de rupture.
- Chutes de blocs et Éboulements : phénomènes rapides ou événementiels mobilisant des éléments rocheux plus ou moins homogènes avec peu de déformation préalable, depuis une pente abrupte jusqu'à une zone de dépôt.
- Coulées de boues : forme la plus liquide de glissement de terrain. En zones montagneuses, elles sont souvent provoquées par des pluies torrentielles et peuvent atteindre jusqu'à 90km/h.
- Effondrement : désordre créé par la rupture du toit d'une cavité souterraine (dissolution, mine, etc.)
- Érosion de Berges : phénomène régressif d'ablation de matériaux, dû à l'action d'un écoulement d'eau turbulent (fluvatile ou marin).
- Retrait et gonflement des argiles : mouvements liés à la structure interne du sol dont le volume varie selon la teneur en eau.

Les activités humaines peuvent favoriser ou accélérer ces mouvements, notamment dans les cas d'affaissements (ex : ouvrages souterrains mal exécutés), de tassements (ex : surexploitation de nappes aquifères) ou d'effondrements (ex : anciennes mines ou carrières).

Toutes les communes sont concernées par le risque de mouvement de terrain. Les communes de Fréjus, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël sont particulièrement exposées au risque d'éboulement ou de chute de pierres et de blocs.

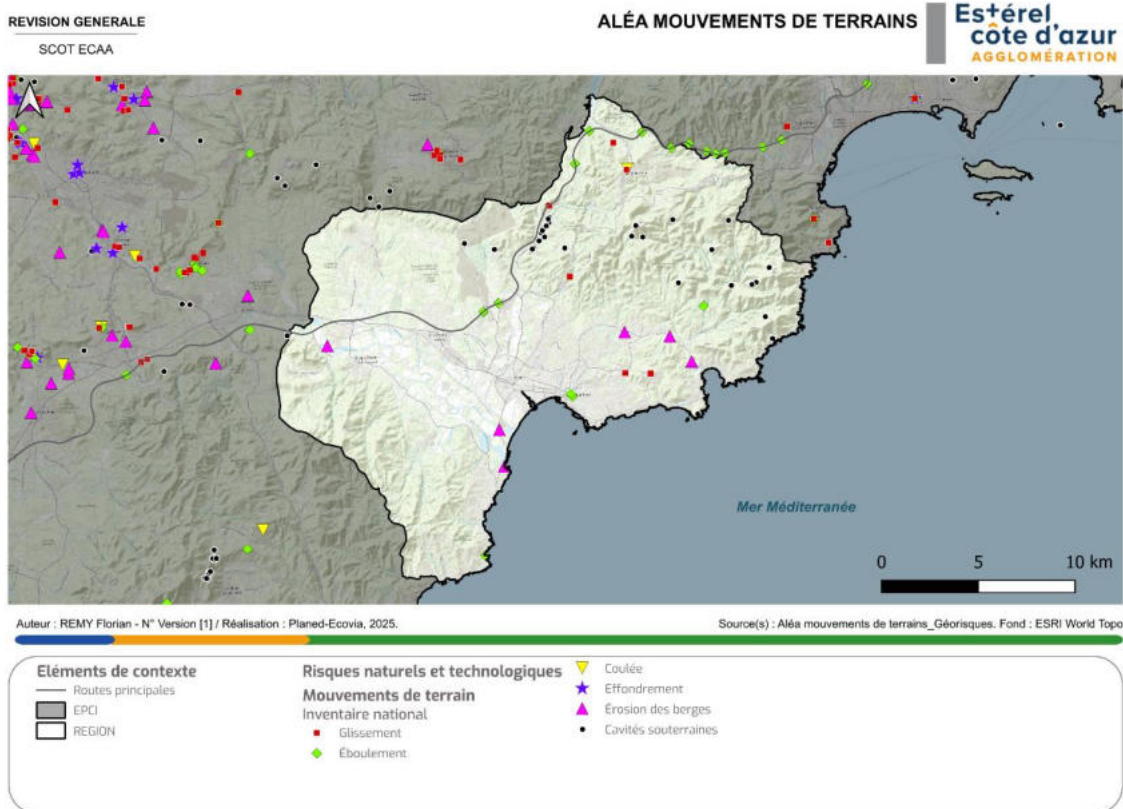


Figure 104: Carte des aléas mouvements de terrain, ECOVIA, 2025

Tableau 37: Tableau des risques recensé par communes par le BRGM et les services des municipalités

Communes	Type de Mouvements
Roquebrune-sur-Argens	<p>Chute de Blocs et éboulements</p> <p><u>Points sensibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au Nord, les gorges du Blavet (risques de chutes de blocs et glissement), - Au centre, le ravin de la Garrigue (ravinement), l'Escaillon (ravinement et chutes de blocs), le site classé du rocher de Roquebrune où l'on observe des phénomènes d'éboulement de de blocs et l'érosion de la falaise sans danger pour le bâti à l'intérieur du site. - Au Sud, le bois de la Gaillarde, le vallon des Agasses et le vallon de Massel (ravinement) - Calanque de Bonne Eau.
Fréjus	<p>Glissement et effondrement</p> <p>Un glissement a été relevé à proximité de la RN7 le long du vallon de la Moure.</p> <p><u>Points sensibles :</u></p> <p>La Gardiette, la Peyrière, l'Esquine, le Charbonnier, le Mont Vinaigre, la Clavette et la Baisse Violette.</p> <p>La partie côtière est soumise au phénomène d'érosion marine.</p>

Puget sur Argens	Chutes de blocs et éboulements Points sensibles : <ul style="list-style-type: none"> - les escarpements rocheux avec chutes de pierres et de blocs dans le secteur de Baraille ; - affaissement et écroulement des berges au quartier «Escaravatie» ; - phénomènes de retrait des sols dans les terrains alluviaux exposés aux inondations dans la Basse ; - vallée de l'Argens ; - phénomènes d'érosion des berges rive gauche du cours de l'Argens.
Les Adrets-de-l'Esterel	Glissement et coulée de boue notamment sur le quartier de la Verrerie. Risque d'éboulement sur le quartier de la Baisse, l'Hubac, le Collet du Sarde et la Grangue. Anciennes exploitations minières qui peuvent provoquer des effondrements sur le secteur des Mines, anciennes mines de Vaux et quartier des Adréchons.
Saint-Raphaël	Chute de bloc, éboulements et érosion du littoral rocheux

- **Retrait gonflement des argiles**

Le département du Var fait partie des plus touchés en France par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons : la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ; par ailleurs, la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

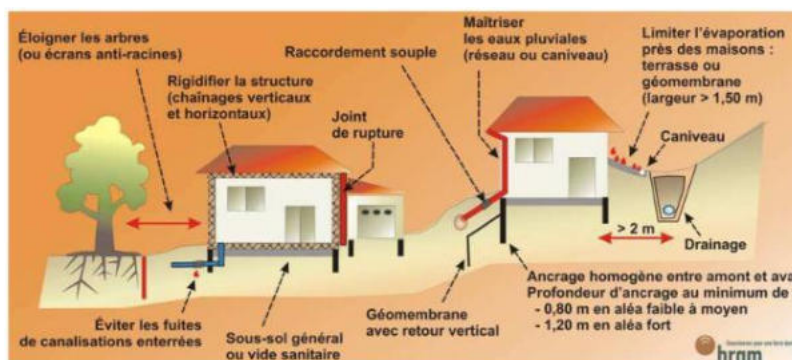


Figure 105: Illustration du risque Retrait-Gonflement des Argiles, BRGM

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que

leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente un aléa moyen sur une grande majorité et un aléa fort sur quelques secteurs comme le Rocher de Roquebrune-sur-Argens.

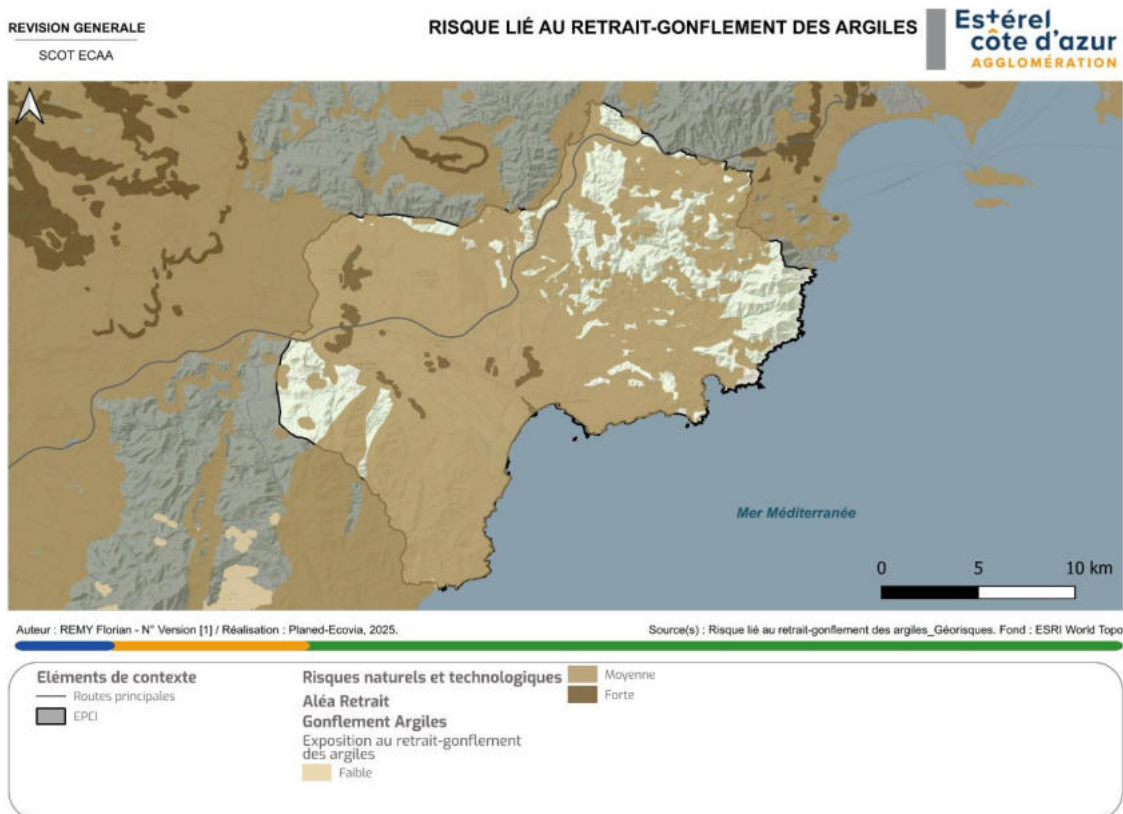


Figure 106: Carte de localisation du risque Retrait-Gonflements des Argiles, ECOVIA, 2025

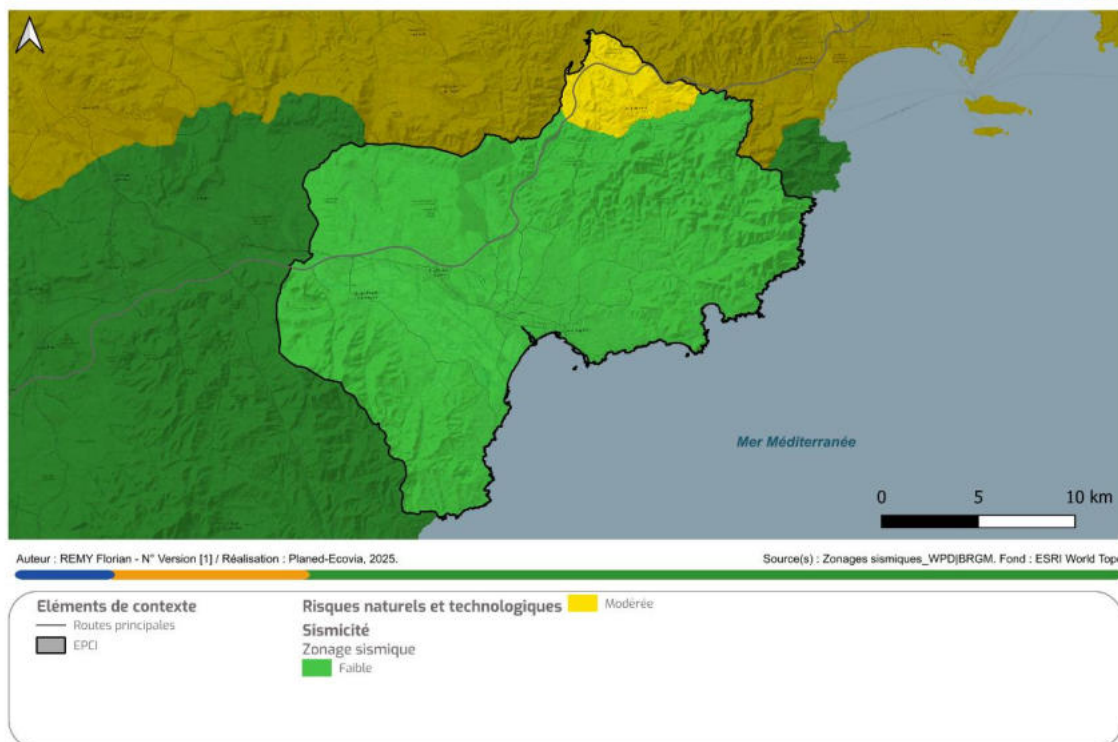
- **Le risque sismique**

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la plus soumise au risque sismique de toute la France métropolitaine. **L'ensemble des communes est classé en zone de sismicité 2 (faible), seule la commune des Adrets-de-l'Estérel est classée en zone de sismicité 3 (modérée).**

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

ZONAGES SISMIQUES

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



- **Les cavités naturelles et artificielles**

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières, ouvrages terrain) peut engendrer un affaissement, ou provoquer l'effondrement du toit de la cavité et créer en surface une dépression de forme circulaire plus ou moins grande : effondrement localisé ou généralisé.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente de nombreuses cavités variées.

Type de cavité souterraine	Nombre de cavités souterraines sur le territoire
Galerie	7
Naturelle	25
Puits	7
Total	39

Figure 107 : Répartition des cavités souterraines par type sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
(Source : Géorisques)

3.4. Le risque incendie

L'origine des départs de feux est presque exclusivement humaine, ce qui le différencie des autres risques « naturels ». L'imprudence ou l'accident est à l'origine d'environ 60 % des départs d'incendie.

Parmi les facteurs qui aggravent les conditions d'éclosion et de propagation des feux dans notre région, on peut citer :

- L'évolution des pratiques agricoles qui ont pour conséquence un moindre entretien des espaces ;
- Le morcellement des propriétés privées et l'expansion des zones urbanisées en contact avec les surfaces boisées qui exposent davantage les populations ;
- Le non-respect de l'obligation réglementaire de débroussaillage ;
- Le vent qui assèche la végétation, active la combustion et accélère la progression des flammes.

Les incendies entraînent des conséquences importantes sur les équilibres écologiques, le paysage, l'économie liée aux loisirs

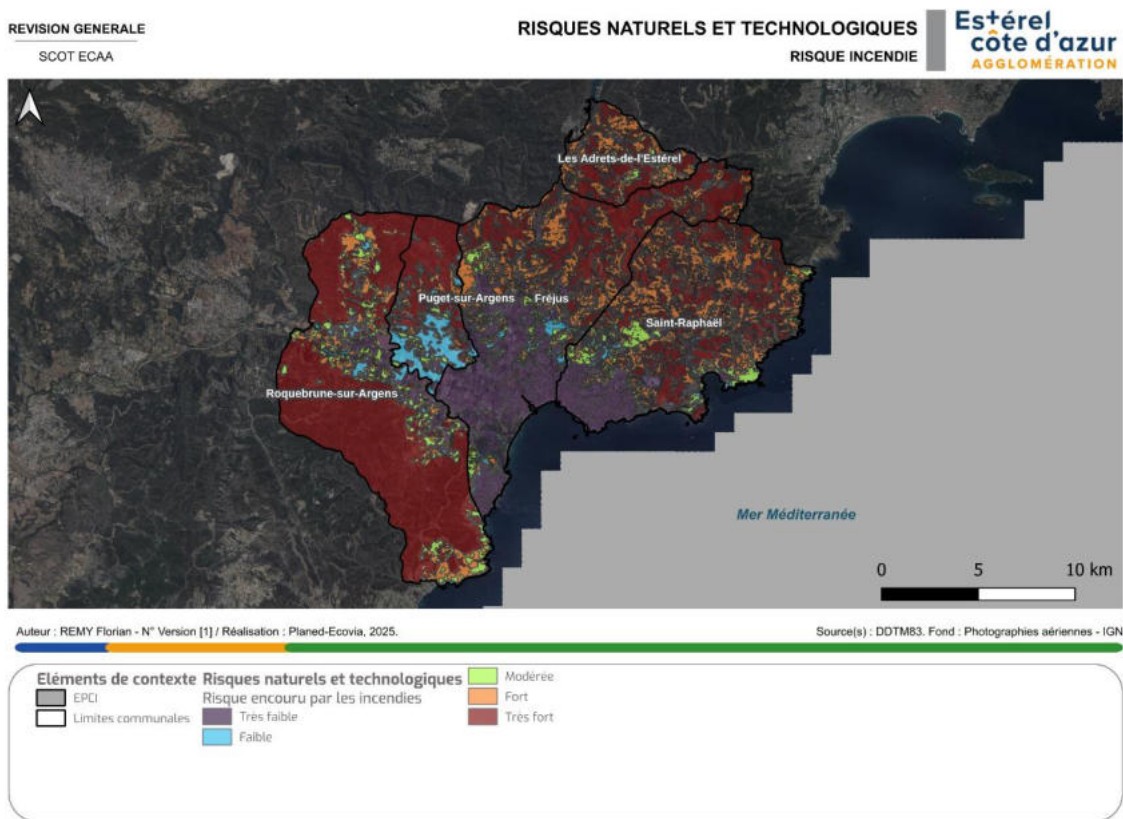


Figure 108: Zonage des risques incendie sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

L'ensemble des communes du territoire du SCOT est soumis aux aléas incendies. L'importance du couvert forestier, composé quasi-exclusivement d'espèces xérophiles (pinèdes, maquis et yeuseraie), associée à la sécheresse et à la force anémométrique dans l'axe dépressionnaire Le Muy / Fréjus, expose régulièrement la région à d'importants feux de forêt.

Les phénomènes anthropiques tels que : la malveillance, des forêts moins exploitées donc moins entretenues, la fermeture des milieux ouverts liée à la déprise agricole, l'afflux touristique de personnes peu sensibilisées, l'urbanisation diffuse en zone forestière, l'urbanisation en frange des massifs et la présence de grands équipements structurants (autoroutes, nationales, voies ferrées, ...) sont autant de facteurs de départs de feux.

Un plan de prévention des risques incendies à l'échelle du Var a été mis en place.

3.5. L'érosion du littoral

Source : DREAL PACA

Les plages du littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sont régulièrement menacées par de violents coups de mer qui emportent le sable et détruisent les équipements. Une érosion progressive du littoral est constatée depuis quelques décennies, érosion qui pourrait notamment avoir un impact économique fort.

La lutte contre l'érosion marine est l'une des préoccupations majeures pour les communes situées sur le littoral.

Les causes du recul de la ligne du rivage sont multiples :

- le réchauffement climatique et l'élévation du niveau des mers de quelques centimètres ;
- l'augmentation de la fréquence de coup de mer ;
- l'artificialisation et l'aménagement des plages et des ports ;
- nettoyage mécanique des plages.

Les solutions mises en œuvre jusqu'à présent pour limiter l'érosion (comme les rechargements massifs en sable avant la saison estivale, ou les épis de mer) sont coûteuses et peu durables, car le problème est récurrent.

Les impacts sur le milieu naturel sont également négatifs notamment en raison de la présence de fines particules dans le sable rapporté qui étouffent les herbiers de Posidonie.

Saint-Raphaël a donc mis en place un dispositif nommé « ECOPLAGE » (la pause d'un drain de 600m) en 2003 sur la plage d'Agay, qui a permis une stabilisation du trait de côte et de regagner de 3 à 8 mètres sur la mer. De plus, cela a permis de cesser le rechargement de la plage par apport de sables.

Estérel Côte d'Azur Agglomération a mis en place un suivi régulier de la bande côtière incluant des relevés topographiques, bathymétriques, biocénotiques et de la position du trait de côte.

Selon la DREAL PACA, **5,7% de la population du Var est exposée à des risques de submersion marine**. Les communes de Fréjus, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël sont concernées par le risque de recul du trait de côte et des falaises.

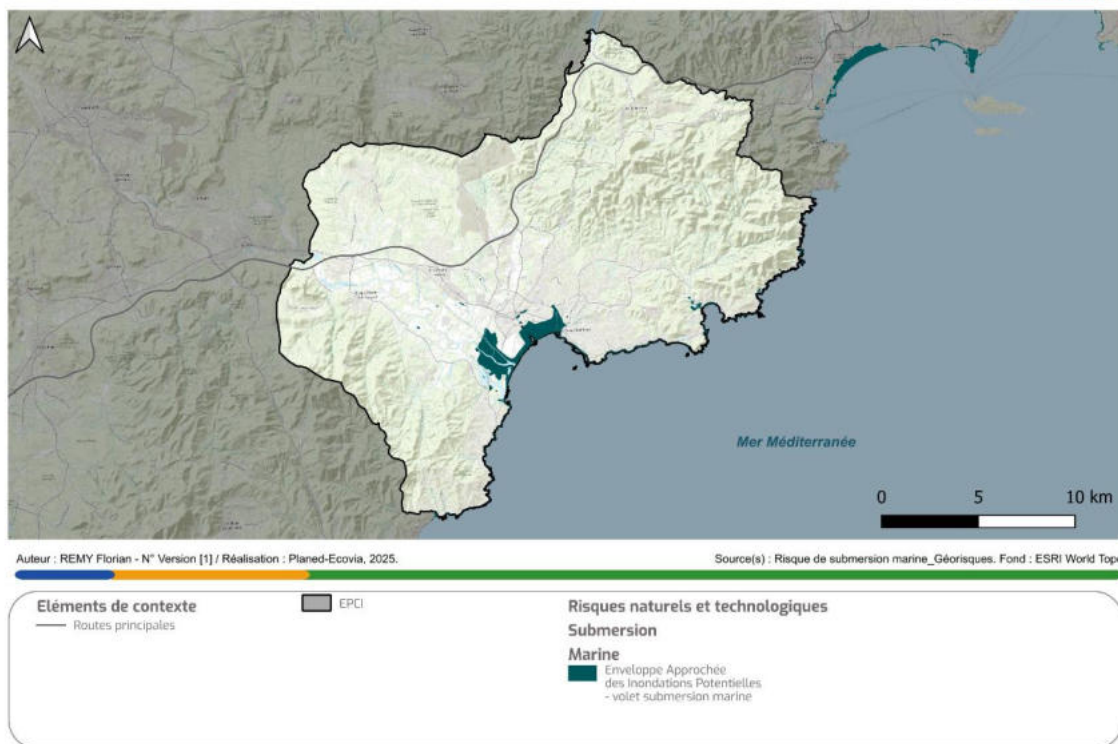


Figure 109: Carte de submersion marine du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, ECOVIA, 2025

4. Les risques technologiques

4.1. Le risque industriel

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves, immédiates ou différées, pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement. Trois typologies d'effets qui peuvent se combiner regroupent les manifestations du risque industriel :

- Les effets thermiques, liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion ;
- Les effets de surpression, résultants d'une onde de choc provoquée par une explosion
- Les effets toxiques résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique à la suite d'une fuite sur une installation.

La base de données GéoRisques identifie **95 ICPE sur le territoire**, dont 21 sont soumises à autorisation ; correspondants aux installations qui présentent de graves risques ou nuisances pour l'environnement.

Deux sites **SEVESO seuil haut** sont présents sur le territoire.

Tableau 38 : État d'activité et régime des ICPE d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Source : GéoRisques, 2025)

Libellé SEVESO - / Régime		Non Seveso	Seveso seuil haut	Total
Autorisation		18	3	21
Autres régimes	19			19
Enregistrement	5	13		18
Non ICPE	37			37
Total	61	31	3	95

4.2. Le risque transport de matières dangereuses par voie routière ou par canalisation

Un risque important est lié au transport de matières dangereuses sur le périmètre du SCoT, en raison de la présence de dépôts pétroliers, gazoducs et du terminal du pipeline, ainsi que des principaux axes de communication générant un flux de transit élevé.

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est lié à la présence de plusieurs infrastructures :

- Au passage du **pipeline** (oléoduc) La Mède/Puget sur Argens de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) qui alimente en hydrocarbures liquides les dépôts pétroliers de Puget sur Argens.
- Au transit **routier** et **ferroviaire** (transport de marchandises) :
 - A8, RN 7, RN 98, RN 100A, RDN7
 - Voie ferrée Paris-Vintimille
- Le passage d'un **gazoduc** sur la commune de Fréjus,

Les Adrets-de-l'Estérel	A8
Fréjus	Passage Gazoduc A8, RDN7, RD37, RD100, voie ferrée Paris-Vintimille
Puget sur Argens	Complexe pétrolier Passage pipeline Passage gazoduc
Roquebrune-sur Argens	A8, RDN7 Passage gazoduc Oléoduc La mède/Puget sur Argens
Saint-Raphaël	RD559, RD 100, RD37, voie ferrée Paris-Vintimille

Aucune mesure réglementaire de maîtrise de l'urbanisation liée au risque TMD le long des voies routières n'est prévue.

En revanche, les canalisations de gaz et le pipeline de La Mède font l'objet de servitudes d'utilité publique, limitant l'urbanisation à proximité.

Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR	400	67.7	105	150	190
PIQUAGE POSTE ROQUEBRUNE SUR ARGENS DP LA BOUVERIE	50	67.7	10	15	20
ANTENNE FREJUS SAINT RAPHAEL	150	67.7	25	35	50

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Nom Installation Annexe	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ROQUEBRUNE SUR ARGENS DP LA BOUVERIE		35	
FREJUS COUP DP		35	

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Figure 110: Recensement des Transports de Matières Dangereuses, ECOVIA, 2025

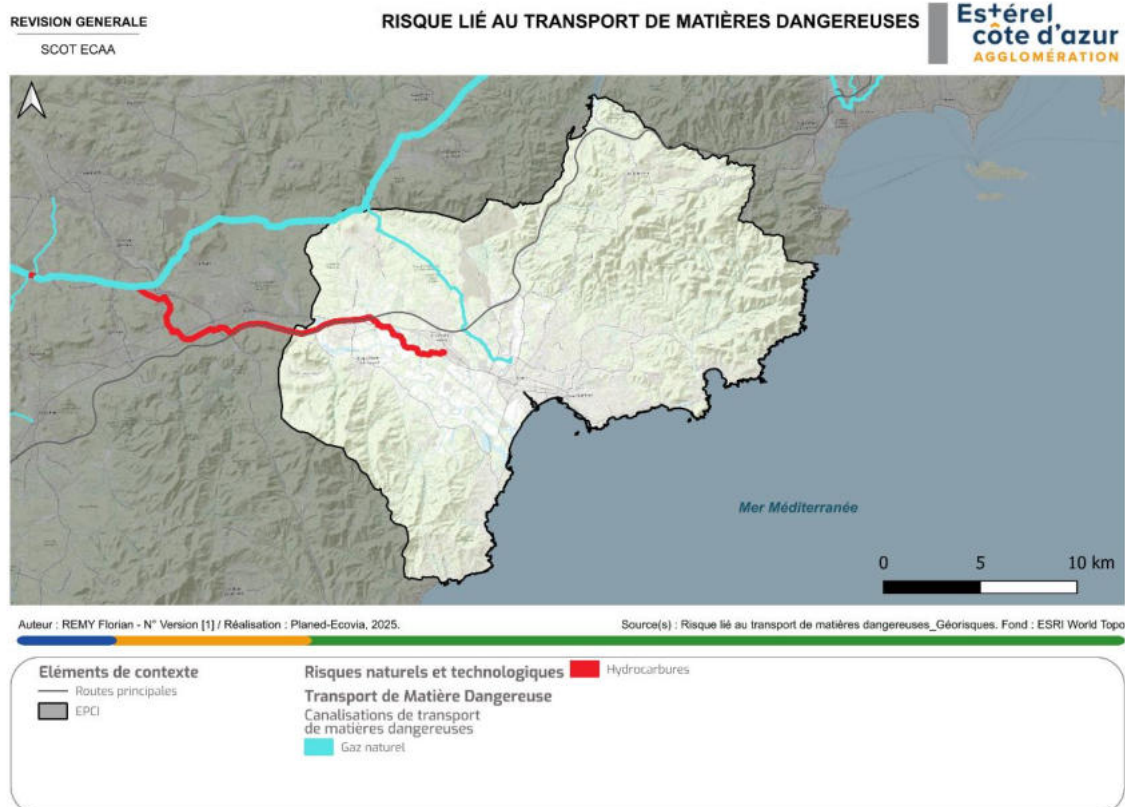


Figure 111: Carte des risques liés au transport e matières dangereuses, ECOVIA, 2025

4.3. Le risque rupture de barrage

Le risque rupture de barrage est présent sur les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël. La catastrophe mémorable est celle de la rupture du barrage de Malpasset en 1959. Aujourd'hui

deux écrêteurs de crue soumettent ces communes au risque de rupture de barrage : Le barrage de Saint-Esprit à Valescure et le Barrage de Cous sur la Garonne.

4.4. Le risque sanitaire lié au potentiel radon

Le radon provient essentiellement de la désintégration radioactive de l'uranium présent naturellement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Une exposition régulière au radon accroît le risque de développer un cancer du poumon.

Toutes les communes du territoire sont concernées par un potentiel radon important

4.5. Les outils de gestion du risque technologique

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été approuvé en 2012 à Puget sur Argens pour encadrer les risques liés au Dépôt Pétrolier Côte d'Azur, seul site concerné par un PPRT sur la commune. Ce site, implanté à proximité du centre-ville et de grands axes (RN7 et A8), stocke 53 000 m³ d'hydrocarbures sur 4,5 hectares. Entouré d'habitations au Nord et de terrains agricoles au Sud-Ouest, il fait l'objet d'un plan de travaux de protection des riverains, financé et prolongé jusqu'en janvier 2024.

5. Synthèse et perspectives d'évolution

Situation actuelle		Tendances et facteurs d'évolution
<p>+ Atout pour le territoire</p> <p>- Faiblesse pour le territoire</p>	La situation :	Facteurs d'évolution positive
	<ul style="list-style-type: none"> ↗ s'améliore ; ↘ empire ; = se maintien ; ? non prévisible 	Facteurs d'évolution négative

Risques naturels et technologiques		Tendances et facteurs d'évolution
-	Un territoire exposé à plusieurs risques naturels : inondation et/ou coulées de boue, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvements de terrain, sécheresse.	<p>Le changement climatique devrait augmenter l'importance et la récurrence des aléas : augmentation des événements extrêmes (pluies, sécheresses) et donc des aléas (crues, ruissellement, ...)</p> <p>Les documents existants vont continuer de jouer leur rôle.</p>
-	68 % des arrêtés CATNAT sont liés au risque inondation	
+	Une gestion du risque est mise en œuvre à travers 1 AZI, 3 PPRI, 1 PGRI, 5 DICRIM, 5 PCS, 5 PPRn. Le SDAGE et le SAGE fixent des orientations en matière de gestion du risque d'inondation.	
-	Toutes les communes sont concernées par le risque de mouvement de terrain	
-	Le territoire présente un aléa moyen voir fort sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	
-	39 cavités naturelles et artificielles sont présentes sur le territoire	

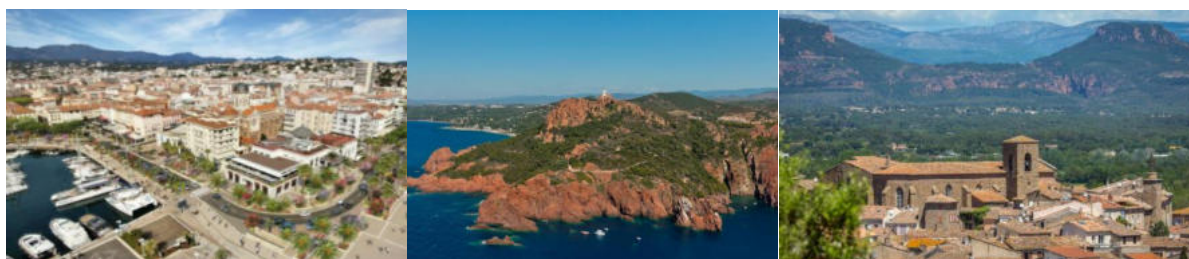
-	L'ensemble des communes est soumis à l'aléa incendie	?	Un plan de prévention des risques incendies à l'échelle du Var a été mis en place
-	Recul progressif du trait de côte et exposition croissant à l'érosion marine sur le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	⇒	Les solutions de luttes sont coûteuses et peu durables. Le changement climatique accentue le recul du trait de côte et augmente la fréquence des submersions.
-	Des risques industriels liés à la présence de 95 ICPE sur le territoire, dont 21 sont soumises à autorisation. (2 sites SEVESO seuil haut).	?	Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été approuvé en 2012 à Puget sur Argens.
-	Un risque lié au transport de matières dangereuses important : le territoire est traversé par des routes fréquentées, voies ferrées, des canalisations de transport de gaz.	=	Les aléas naturels (inondations, RGA, et mouvements de terrain) peuvent être vecteurs de risques technologiques intensifiés dans certaines zones avec les évolutions climatiques.
-	Un risque de rupture de barrage présent sur la commune de Fréjus et Saint-Raphaël		

Estérel, côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 3

Justifications des choix retenus pour le projet

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I.	Préambule	7
A.	Rappel réglementaire	7
B.	Révision générale du SCoT	8
C.	Résumé du PAS du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération	8
II.	Un territoire à enjeux	10
A.	Un territoire attractif mais sous forte pression foncière et démographique	10
B.	Habitat : une offre à diversifier au service des habitants permanents	10
C.	Économie : une économie de proximité à consolider et à diversifier	11
D.	Foncier et urbanisme : une maîtrise de l'espace pour un développement équilibré	11
E.	Mobilités : vers une offre plus diversifiée et plus accessible	11
F.	Environnement et biodiversité : un patrimoine à préserver et valoriser	12
G.	Risques et adaptation : un territoire attentif à sa sécurité et à sa résilience	12
H.	Littoral : un espace stratégique à préserver et à valoriser	12
III.	Les choix relatifs à la définition de l'armature territoriale	13
IV.	Une réflexion prospective : choix du scénario démographique retenu	16
A.	Contexte et dynamique passée	16
B.	Objectifs et justification du taux de croissance retenu	16
C.	Cohérence avec le SRADDET et les équilibres régionaux	18
D.	Incidences sur le développement de l'offre de logements	19
1.	Le bilan du point mort et des logements nécessaires pour la croissance démographique retenue	19
2.	Les choix retenus pour la production de logements	22
V.	Les choix en matière de développement économique, agricole et touristique	25
A.	Un développement économique équilibré et orienté vers la diversification	25
B.	Associer développement et sobriété foncière : une armature structurée des grands types d'espaces économiques	26
1.	Armature économique et projets	26
2.	Justification de la consommation d'espaces à vocation économique	27
C.	L'agriculture comme pilier structurant de l'économie locale	28
D.	Un tourisme durable et immersif	29
VI.	Les incidences en termes d'aménagement commercial	31
VII.	L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation future	34
A.	Méthodologie pour évaluer la consommation d'espaces passées	35
B.	Détermination de la trajectoire ZAN et des objectifs de sobriété foncière	41
C.	Justification de la consommation foncière prévue dans le cadre du SCoT	42
D.	Justification de la réduction de la consommation d'espaces comparée aux 10 années précédant l'arrêt du SCoT	43
VIII.	Objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain	44

A.	Intégrer les limites du modèle d'urbanisation hérité	44
B.	L'étude de densification : un outil d'aide à la définition du projet résidentiel	44
1.	Une démarche de connaissance partagée	45
2.	Des hypothèses de travail homogènes et réalistes	45
3.	Le traitement spécifique du tissu pavillonnaire	46
4.	Des résultats consolidés à l'échelle intercommunale	46
C.	Recentrer le développement sur les centralités existantes et le renouvellement urbain	47
D.	Assurer la cohérence entre une gestion économe du foncier, la qualité du cadre de vie et les besoins résidentiels	48
E.	Promouvoir un urbanisme plus durable et résilient	49
IX.	Application des dispositions de la loi Littoral	50
A.	Le cadre législatif et réglementaire	50
B.	La définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés	51
1.	Méthode employée pour localiser les enveloppes urbaines	51
2.	Définir les agglomérations, les villages et les SDU	52
C.	Les espaces diffus et les règles particulières de la loi Littoral	63
D.	Les espaces proches du rivage (EPR)	64
1.	Les Issambres et Saint-Aygulf	65
2.	Estuaire de l'Argens	65
3.	Centre Urbain de la Base Nature au port Santa-Lucia	65
4.	Les Plaines et Boulouris	66
5.	Dramont – Agay – Anthéor et le Trayas	66
E.	La bande des 100 mètres	68
F.	Les grandes coupures d'urbanisation	68
G.	Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL) et les espaces marins remarquables	70
H.	Les espaces boisés significatifs	72
I.	Le recul du trait de côte et la submersion marine	73
J.	La capacité d'accueil du territoire	75
X.	Justification du projet au regard de l'environnement	79
A.	Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT et principaux résultats ..	79
B.	Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN	82
C.	Milieux naturels et continuités écologiques	84
D.	Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique	86
E.	L'adéquation du développement avec la ressource en eau	89
F.	L'assainissement	90
XI.	Justification des choix au regard de la biodiversité et des continuités écologiques	92
A.	Diagnostic territorial et enjeux de biodiversité	92
B.	Cadre réglementaire et fondements régionaux de la Trame Verte et Bleue	92
C.	Les fondements de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération .	93

D.	Intégration des orientations dans le DOO	94
E.	Cohérence avec les orientations régionales et nationales	95
F.	Evolution par rapport à la trame verte et bleue du SCoT en vigueur	95
G.	Conclusion	96

I. Préambule

A. Rappel réglementaire

Le présent document répond aux conditions posées par le Code de l'urbanisme concernant le rapport de présentation en justifiant le « projet » du territoire contenu dans le PAS vis-à-vis des enjeux du diagnostic.

Pour rappel, l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Les annexes ont pour objet de présenter :*

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles [L. 104-1](#) et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définie dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 141-17](#).

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article [L. 141-19](#).»

L'explication porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus ayant permis de l'établir.

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- Les raisons expliquant les choix, les orientations et les objectifs du projet ;
- La cohérence des choix réalisés, notamment entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases. La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure, tandis que leur motivation se concentre sur la période de détermination du PAS.

Le présent document analysera la motivation des choix ayant permis d'élaborer le PAS puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.

B. Révision générale du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, couvrant cinq communes de l'Est du Var (Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel), a été approuvé le 11 décembre 2017. Six ans plus tard, à l'issue du bilan de sa mise en œuvre, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager une révision générale du SCoT par la délibération n°85 du 16 juin 2023.

Cette révision s'explique par la nécessité d'adapter le projet territorial aux évolutions constatées et aux nouveaux défis : le territoire a connu une croissance démographique importante ces dernières années, susceptible de mettre en péril la qualité du cadre de vie si elle se poursuit au même rythme, tandis que le contexte législatif a évolué (loi Climat et Résilience du 22 août 2021) et que la prise de conscience des impacts du changement climatique impose de revoir les stratégies d'aménagement.

Il s'agit ainsi de bâtir un nouveau modèle de développement territorial, capable d'apporter des réponses adaptées aux défis urbains, économiques, écologiques et sociaux auxquels l'agglomération sera confrontée d'ici les vingt prochaines années.

C. Résumé du PAS du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le Projet d'Aménagement Stratégique traduit la vision d'ensemble du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à l'horizon début 2046. Il constitue le socle politique et prospectif du SCoT révisé.

Cette révision marque une inflexion majeure du modèle de développement engagé depuis 2017 : elle vise un rééquilibrage du territoire, une maîtrise de la croissance démographique et une transition plus sobre et résiliente.

Le PAS réaffirme la volonté des élus d'un développement maîtrisé et équilibré, conciliant attractivité et préservation des ressources. Il s'appuie sur les constats du bilan à six ans du SCoT, qui ont mis en évidence une croissance démographique plus forte qu'anticipé, une consommation foncière élevée et une dépendance persistante à la voiture individuelle.

Les grands marqueurs de la révision générale sont les suivants :

- **Ralentir la croissance démographique** pour maintenir la population permanente à un niveau soutenable et maîtriser les besoins induits en logements, équipements et infrastructures. Le scénario de croissance retenu fixe un rythme annuel moyen d'environ +0,3 %, soit une augmentation de l'ordre de 7 300 habitants à l'horizon début 2046.
- **Adapter la production de logements** aux besoins réels de la population à l'année, en intégrant les effets du desserrement des ménages, de la vacance et du poids des résidences secondaires. Environ 450 résidences principales par an sont nécessaires pour assurer le maintien de la population permanente et l'accueil de la croissance projetée.
- **Rééquilibrer le développement entre littoral et arrière-pays**, en confortant les centralités, en mobilisant prioritairement les tissus existants et en limitant les extensions urbaines.
- **Réduire la consommation d'espaces** en orientant la croissance vers le renouvellement urbain, la requalification et la densification maîtrisée, dans la perspective d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à 2050.

- **Diversifier l'économie locale** en consolidant les emplois à l'année, en valorisant les filières productives, artisanales et touristiques, et en soutenant la montée en gamme de l'offre touristique dans une logique de durabilité et de désaisonnalisation.
- **Renforcer la transition écologique et énergétique**, en intégrant la gestion économe de la ressource en eau, la préservation de la biodiversité, la prévention des risques naturels et la réduction de l'empreinte carbone du territoire.
- **Améliorer les mobilités du quotidien**, en promouvant les modes actifs et collectifs et en cherchant à réduire les flux de déplacements contraints, notamment domicile-travail.

Le PAS consacre ainsi un changement de cap clair : il s'agit de construire un territoire plus sobre, plus équilibré et plus résilient, capable d'accueillir la population et l'activité futures sans compromettre la qualité de vie, les paysages et les milieux naturels qui fondent l'identité de l'Estérel Côte d'Azur.

Ainsi, le PAS repose sur trois axes stratégiques complémentaires :

- Axe 1 : maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré ;
- Axe 2 : renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises ;
- Axe 3 : faire de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique les leviers d'une transition foncière et énergétique réussie.

II. Un territoire à enjeux

Avant d'établir ces choix stratégiques, la révision du SCoT s'est appuyée sur un diagnostic approfondi du territoire (Annexe 1) et sur une évaluation environnementale complète (Annexe 2). Il en ressort une série d'enjeux majeurs, qui constituent le portrait du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et motivent les orientations retenues. Ces enjeux, mêlant développement démographique, habitat, économie, gestion du foncier, mobilité, environnement, risques, biodiversité et spécificités littorales, sont détaillés ci-après.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une frange littorale majoritairement urbanisée, notamment autour du pôle urbain de Fréjus–Saint-Raphaël, le territoire présente également une diversité paysagère et écologique remarquable, marquée par la présence de grands espaces naturels et d'enjeux environnementaux forts, notamment liés au massif de l'Estérel à l'Est, au massif des Maures à l'Ouest et à la proximité de la mer.

A. Un territoire attractif mais sous forte pression foncière et démographique

Depuis plusieurs décennies, Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît une croissance démographique continue. La population, qui dépasse aujourd'hui 120 000 habitants, a plus que doublé depuis la fin des années 1960. Cette progression résulte principalement de l'attractivité résidentielle du territoire, portée par la qualité du cadre de vie, la proximité des grands pôles régionaux et le rayonnement du littoral méditerranéen.

Cette attractivité s'accompagne d'un vieillissement de la population, reflet de l'installation de nombreux retraités et de l'allongement de la durée de vie. Elle se traduit aussi par une diminution de la taille moyenne des ménages, générant une demande accrue en logements à population constante.

Ces évolutions renforcent la nécessité de maintenir un équilibre entre accueil de population et soutenabilité territoriale. L'objectif de croissance désormais fixé à un rythme modéré permet d'anticiper les besoins tout en consolidant la qualité de vie et les capacités d'accueil des communes.

B. Habitat : une offre à diversifier au service des habitants permanents

Le parc de logements a progressé de plus d'un quart en vingt ans, accompagnant la vitalité démographique et touristique du territoire. Cette dynamique traduit la forte attractivité d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, mais elle met aussi en évidence la nécessité d'un meilleur équilibre entre résidences principales et secondaires. Ces dernières représentent localement une part importante du parc, notamment dans les communes littorales et collinaires, témoignant du poids du tourisme résidentiel dans l'économie locale.

Les élus ont fait le choix d'une approche volontariste pour répondre aux besoins des habitants à l'année. La production de logements neufs est désormais calibrée pour assurer à la fois le maintien de la population permanente et le renouvellement du parc, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les formes urbaines évoluent également vers une plus grande diversité : opérations mixtes, habitat intermédiaire, requalification des centres anciens et densification maîtrisée des centralités. Ces orientations favorisent des parcours résidentiels complets, adaptés à la diversité des ménages, des âges et des situations.

C. Économie : une économie de proximité à consolider et à diversifier

Le tissu économique du territoire repose sur un socle solide de commerces, de services, d'artisanat et de tourisme. Les grands pôles de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens concentrent la majorité des emplois, mais les autres communes participent aussi activement à la vitalité locale par un réseau dense d'entreprises et d'activités artisanales.

Cette économie résidentielle et touristique constitue un atout majeur pour la cohésion territoriale, en offrant un grand nombre d'emplois de proximité et en assurant une autonomie locale appréciable. L'enjeu pour les années à venir est de poursuivre la diversification, d'accompagner la transition écologique et d'anticiper les besoins en compétences, afin de maintenir un haut niveau d'emploi et de dynamisme.

Les zones d'activités, nombreuses et bien réparties, participent pleinement à cette ambition. Leur requalification, leur densification et la création de nouveaux espaces adaptés aux entreprises locales permettront de soutenir une croissance qualitative, fondée sur l'innovation, la production artisanale et les filières vertes.

D. Foncier et urbanisme : une maîtrise de l'espace pour un développement équilibré

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est marqué par une géographie contrastée : littoral, plaines, collines et massifs forestiers composent un paysage diversifié, mais fortement contraint pour l'urbanisation. L'espace disponible est rare, et les sites encore ouverts à l'aménagement doivent être choisis avec discernement.

La planification vise désormais une utilisation plus sobre du foncier, en privilégiant la requalification des friches, la densification des secteurs déjà urbanisés et la mise en valeur des centralités. L'objectif est de réduire significativement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en assurant le renouvellement urbain nécessaire à la vitalité locale.

Cette approche permet de concilier accueil de nouveaux habitants, préservation des paysages et respect des objectifs nationaux de sobriété foncière.

E. Mobilités : vers une offre plus diversifiée et plus accessible

Les déplacements sur le territoire sont encore majoritairement réalisés en voiture individuelle, reflet d'une organisation historique centrée sur le littoral et les grands axes routiers. Cependant, de nombreux efforts sont engagés pour améliorer les alternatives et structurer un système de mobilités plus équilibré.

Le réseau de bus intercommunal s'est fortement développé et continue de gagner en attractivité. Les services de transport à la demande et les navettes locales facilitent la mobilité pour tous, tandis que la réouverture de gares et la création de pôles d'échanges multimodaux sont à l'étude. Le covoiturage connaît également un essor notable, encouragé par des dispositifs incitatifs.

Le développement du vélo et de la marche constitue un autre levier pour améliorer les mobilités du quotidien. Les projets en cours visent à mailler les communes par des itinéraires continus et sécurisés, favorisant les déplacements de proximité et la qualité du cadre de vie.

F. Environnement et biodiversité : un patrimoine à préserver et valoriser

Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel : le massif de l'Estérel, les bois de Palayson, le rocher de Roquebrune-sur-Argens, les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens composent une trame écologique d'une grande richesse. Ces espaces assurent des fonctions essentielles de régulation et participent à la qualité du cadre de vie.

Leur préservation et leur valorisation sont au cœur du projet de territoire. La gestion équilibrée des milieux naturels, la continuité des trames vertes et bleues, et la valorisation des zones humides et littorales contribuent à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Cette approche s'accompagne d'un engagement fort pour une gestion économe et concertée de la ressource en eau, fondée sur la sécurisation des réseaux, la maîtrise des consommations et la qualité des milieux aquatiques.

G. Risques et adaptation : un territoire attentif à sa sécurité et à sa résilience

L'agglomération est exposée à plusieurs aléas naturels, notamment les inondations, les incendies de forêt et les phénomènes côtiers. Ces risques sont désormais intégrés de manière proactive dans la planification territoriale.

Les actions entreprises visent à renforcer la prévention, la gestion et l'adaptation du territoire : aménagements hydrauliques, amélioration des dispositifs de défense des forêts, planification des zones littorales exposées et restauration des milieux tampons naturels.

Ces démarches contribuent à renforcer la sécurité des habitants et à préparer le territoire aux effets du changement climatique, tout en consolidant son attractivité et la qualité de vie qu'il offre.

H. Littoral : un espace stratégique à préserver et à valoriser

Le littoral constitue le cœur vivant du territoire, à la fois moteur économique, vitrine touristique et espace de grande valeur environnementale. Les communes côtières concentrent la majorité de la population et des activités, mais elles font aussi face à des contraintes d'espace et à la nécessité d'une gestion raisonnée du rivage.

Les orientations de la révision du SCoT privilégient la requalification des secteurs urbanisés, la maîtrise de l'urbanisation nouvelle et la valorisation du patrimoine naturel et paysager du littoral. L'objectif est de maintenir un littoral attractif, accessible et résilient, conciliant les usages économiques, résidentiels et écologiques.

La stratégie locale de gestion du trait de côte et la valorisation des sites emblématiques : plages, ports, espaces naturels, traduisent cette volonté d'allier préservation et développement durable.

III. Les choix relatifs à la définition de l'armature territoriale

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération confirme les fondements de l'armature territoriale définie lors du SCoT de 2017, en l'adaptant aux évolutions démographiques, économiques et environnementales observées.

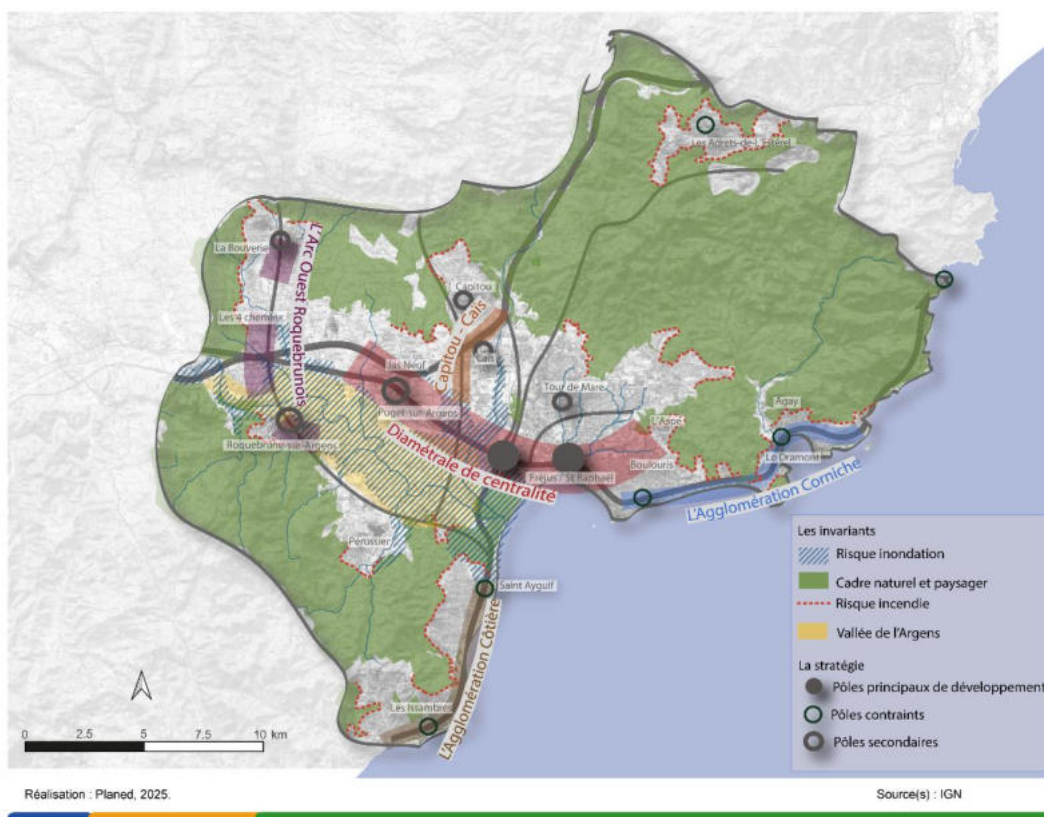
Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une organisation urbaine contrastée entre le littoral densément urbanisé, la plaine de l'Argens en mutation et les espaces collinaires plus ruraux. Cette structure, héritée d'un développement historique dissocié entre pôles touristiques, résidentiels et économiques, a conduit à une forte pression sur les espaces littoraux et à un déséquilibre entre les communes. Le SCoT répond à ces enjeux en proposant une armature territoriale hiérarchisée et cohérente, qui constitue l'ossature du développement futur.

Cette armature organise le territoire autour de pôles complémentaires selon leur poids démographique, leur niveau d'équipement et leur rôle dans la structuration intercommunale. Le pôle principal, formé par Fréjus et Saint-Raphaël, concentre les fonctions métropolitaines, tandis que Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens jouent un rôle de relais économiques et résidentiels. Les espaces collinaires, comme Les Adrets-de-l'Estérel, participent à l'équilibre territorial par leur vocation résidentielle et environnementale.

Cette organisation découle directement des orientations du Projet d'Aménagement Stratégique, qui affirme la nécessité de :

- renforcer les centralités existantes et structurer un réseau de pôles hiérarchisés,
- maîtriser l'urbanisation en privilégiant la densification et le renouvellement urbain dans les espaces déjà bâtis,
- préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers,
- et soutenir le développement équilibré de l'économie et de l'emploi au sein de chaque pôle.

Cette armature territoriale constitue le socle d'un projet d'aménagement plus lisible et plus solidaire, garantissant une répartition harmonieuse des logements, des services, des activités et des mobilités. Elle incarne l'objectif de sobriété foncière et d'équilibre territorial porté par Estérel Côte d'Azur Agglomération, dans la continuité de la trajectoire ZAN.



L'armature territoriale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération structure la répartition de la production de logements selon les principes de complémentarité fonctionnelle, de sobriété foncière et de cohérence urbaine, conformément à l'Axe 1 du PAS et plus précisément à son objectif 1.1 « Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie ».

Elle constitue le socle d'une trajectoire démographique maîtrisée, traduite dans le DOO par un objectif global de 11 000 logements supplémentaires à l'horizon début 2046, dans le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et du cadre régional fixé par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La définition de cette stratégie s'appuie sur une analyse multicritères des dynamiques résidentielles et foncières, mobilisant :

- Les données démographiques et de logements de l'INSEE ;
- Les dynamiques récentes de construction caractérisées par une forte production sur les pôles littoraux (Saint-Raphaël, Fréjus) et un ralentissement dans les espaces collinaires ;
- Les tendances du marché immobilier (prix médians, taux de rotation, tension sur le logement permanent), en lien avec les analyses du PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Les contraintes réglementaires (zones à risques, PPRI, Loi Littoral, Espaces Agricoles Pérennes, trame écologique) ;

- Les niveaux d'équipements et de desserte, à partir des données de la Base Permanente des Équipements (BPE) et des réseaux de transport ;
- Les nombreuses centralités locales au sein d'une même commune ;

L'ensemble de ces données a été agrégé dans une approche de hiérarchisation communale, distinguant :

- **La diamétrale de centralité reliant Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens**, véritable colonne vertébrale urbaine du territoire. Ce système polarisé concentre les fonctions métropolitaines et structurantes : densité urbaine élevée, offre complète de services, équipements d'intérêt intercommunal, zones d'activités majeures et réseaux de transport performants (gare TGV, RN7, A8). Ces pôles principaux constituent le cœur du développement résidentiel et économique, où se concentrent les efforts de renouvellement urbain, de densification maîtrisée et de requalification des quartiers existants.
- **Les pôles relais** (Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens), associant fonctions résidentielles, économiques et logistiques, avec un développement maîtrisé et articulé aux infrastructures existantes. Ces pôles relais contribuent à la relocalisation de l'emploi et à la maîtrise des déplacements quotidiens en lien avec la diamétrale centrale.
- **Les pôles contraints**, notamment les centralités littorales de Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël mais également les reliefs collinaires des Adrets-de-l'Estérel jouent un rôle d'appui fonctionnel. Leur développement est encadré par des contraintes fortes (risques naturels, présence d'espaces agricoles et naturels, saturation des infrastructures), mais ils participent activement à la dynamique territoriale par la mixité de leurs fonctions : habitat, activités productives et logistiques, et accueil d'équipements structurants.

L'armature territoriale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne constitue pas une grille figée, mais un dispositif stratégique et évolutif d'organisation du territoire, au service d'un développement plus sobre, plus cohérent et plus résilient.

Elle vise à territorialiser les objectifs du DOO en matière d'habitat, d'économie, d'équipements, de mobilités et de transition écologique, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique. Véritable outil d'équilibre territorial, elle permet de hiérarchiser les fonctions urbaines selon la place et le rôle de chaque commune dans l'armature intercommunale : accueillir la croissance dans les centralités existantes, soutenir la vitalité des pôles relais, préserver les espaces agricoles, naturels et littoraux.

Elle assure également la cohérence transversale des politiques publiques, en articulant la localisation des logements avec les réseaux de transport, les zones d'activités, les pôles de services et les trames écologiques. Ainsi, l'armature territoriale traduit la vision portée par le PAS : celle d'un territoire polycentrique, solidaire et adapté aux transitions, où les dynamiques résidentielles, économiques et environnementales sont pensées conjointement pour renforcer la durabilité et la résilience de l'ensemble du territoire.

IV. Une réflexion prospective : choix du scénario démographique retenu

A. Contexte et dynamique passée

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu, au cours de la dernière décennie, une croissance démographique soutenue, largement portée par les mobilités résidentielles. Entre 2013 et 2019, la population a progressé de +1,04 % par an, un rythme supérieur à celui prévu par le SCoT en vigueur (+0,6 % par an sur 2016–2035).

Cette croissance repose principalement sur un solde migratoire très positif (+1 325 habitants par an entre 2014 et 2020), tandis que le solde naturel est devenu négatif (–270 habitants/an cela traduit une attractivité résidentielle particulièrement marquée : entre 2015 et 2021, la croissance du territoire (+6 %) est entièrement portée par le solde migratoire, évalué à +1,21 % par an, tandis que le solde naturel contribue négativement à hauteur de –0,29 % par an.

Les arrivées concernent principalement des retraités, qui représentent désormais 38,8 % de la population contre 32,6 % à l'échelle du Var et des actifs travaillant dans les Alpes-Maritimes, confirmant le rôle résidentiel croissant du territoire et son intégration fonctionnelle au bassin d'emploi azuréen. Ce vieillissement significatif, en 2020, plus de 32 % des habitants avaient plus de 65 ans, pourrait s'accroître avec des projections donnant près de 37 % d'habitants ayant plus de 65 ans à l'horizon début 2046.

Par ailleurs, cette attractivité se concentre sur les centralités littorales de Fréjus et Saint-Raphaël, qui regroupent près de 80 % des habitants et la majorité des constructions récentes, tandis que les communes périphériques comme Les Adrets-de-l'Estérel se caractérisent par des densités plus faibles et un vieillissement accentué. En effet, la production récente de logements, davantage orientée vers les résidences secondaires et les petites typologies, accentue ce déséquilibre et limite l'offre pour l'habitat permanent.

Ces dynamiques ont généré plusieurs tensions : saturation des réseaux, hausse des prix du foncier, déséquilibre entre emploi et habitat, et allongement des déplacements pendulaires vers les pôles économiques voisins (Ouest Alpes-Maritimes, Dracénie).

Ces constats ont conduit les élus communautaires à réinterroger la trajectoire démographique du territoire dans le cadre de la révision du SCoT, afin de garantir un développement maîtrisé et soutenable à l'horizon début 2046. Dans ce contexte, la révision du SCoT vise à réorienter la trajectoire démographique pour garantir un développement plus sobre et mieux réparti.

B. Objectifs et justification du taux de croissance retenu

La révision du SCoT poursuit un objectif de maîtrise du rythme de croissance démographique pour adapter les évolutions futures aux capacités réelles du territoire et préserver la qualité du cadre de vie.

Le scénario adopté fixe une trajectoire de +0,3 % par an à horizon début 2046, soit environ 7 300 habitants supplémentaires. Ce rythme correspond à un choix de modération raisonnée : il permet d'accompagner la vitalité du territoire tout en réduisant les pressions identifiées lors du bilan d'application du SCoT.

Toutefois, cette trajectoire ne correspond pas à une croissance linéaire sur l'ensemble de la période. Le scénario démographique du SCoT s'appuie sur une courbe d'évolution

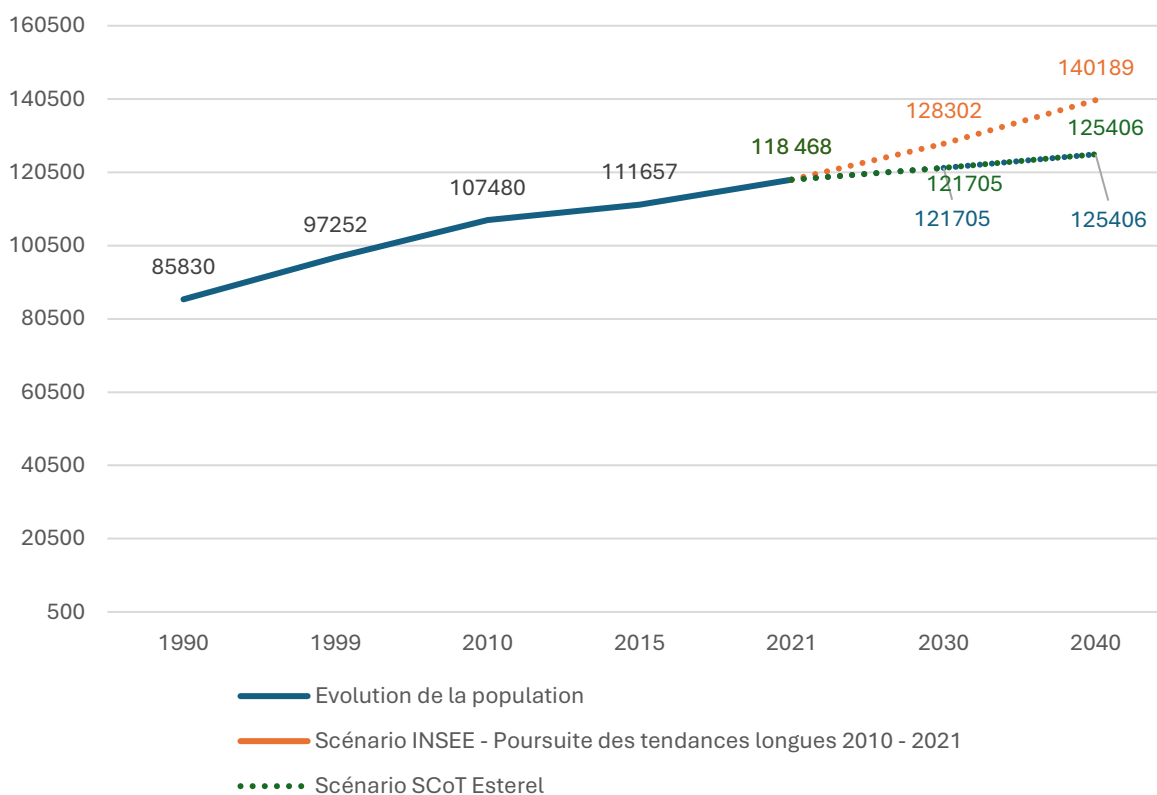
progressive, marquée par une phase de ralentissement à mesure que les politiques de sobriété foncière, de requalification urbaine et de régulation foncière produisent leurs effets.

Ainsi, la croissance s'établit par exemple selon les paliers suivants :

- +0,57 %/an sur la période 2025–2030, traduisant la poursuite des opérations engagées et des dynamiques résidentielles en cours ;
- +0,40 %/an sur la période 2030–2038, correspondant à la stabilisation du marché immobilier et à la montée en puissance du renouvellement urbain ;
- +0,25 %/an sur la période 2038–2046, reflétant la maturité du modèle de développement, la réduction de la vacance et la stabilisation démographique à long terme.

Perspectives de croissance démographique

Sce : INSEE / Traitements : Planèd



Les objectifs prospectifs (démographie et logement) sont une moyenne à l'horizon de 20 ans, les communes pourront justifier d'adapter ces objectifs, notamment au regard des différents « pas de temps » de leur document d'urbanisme locaux.

Cette trajectoire graduée permet d'atteindre à l'horizon début 2046 un gain global d'environ **9 000 habitants par rapport à 2021** ou environ **7 300 habitants sur les 20 ans du SCoT¹**, en

¹ Les 9 000 habitants supplémentaires à horizon 2026 commencent à être compatibles à partir du recensement de 2020 de l'INSEE. Concernant les 7 300 habitants supplémentaires à horizon début 2046, le décompte débute à partir de l'arrêt du SCoT afin de tenir compte des dynamiques démographiques estimées entre le dernier recensement de l'INSEE disponible et l'arrêt du SCoT.

privilegiant un développement maîtrisé, soutenable et adapté aux capacités réelles du territoire.

En résumé, la modération de la croissance démographique graduée dans le temps traduit une volonté de concilier vitalité économique et sociale avec la préservation des ressources, la maîtrise foncière et la qualité du cadre de vie. Le choix de ce taux s'inscrit donc dans une logique d'équilibre : il assure la continuité du développement local tout en limitant les effets d'une attractivité trop rapide sur les mobilités, les équipements le foncier et les ressources locales (eau et énergie).

Ce scénario de modération s'appuie sur trois leviers :

- L'accueil de nouveaux ménages pour assurer le renouvellement générationnel ;
- La lutte contre le desserrement résidentiel grâce à la diversification des typologies de logements ;
- La remobilisation du parc existant, en priorisant la réhabilitation, la requalification et la densification douce.

Les objectifs poursuivis sont multiples :

- prendre en compte la dynamique actuelle et prévoir un ralentissement progressif de la croissance : il ne s'agit pas de mettre un coup d'arrêt brutal mais plutôt un apaisement à moyen/long terme du rythme.
- corriger les déséquilibres induits par la croissance passée, en limitant la consommation d'espaces et les besoins en infrastructures nouvelles ;
- assurer la soutenabilité et permettre la mise à niveau des équipements publics et des services face au vieillissement de la population ;
- favoriser la stabilisation des marchés immobiliers en évitant une tension excessive entre l'offre et la demande de logements à l'année ;
- maintenir un niveau de croissance cohérent avec la dynamique régionale, en phase avec l'objectif de +0,3 % pour l'espace azuréen défini par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C. Cohérence avec le SRADDET et les équilibres régionaux

Le scénario démographique du SCoT s'aligne sur les orientations du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui promeut un rééquilibrage de la croissance entre les territoires littoraux fortement urbanisés et les espaces intérieurs.

En adoptant un taux de +0,3 % par an, Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit dans la tendance de l'ensemble de l'espace azuréen et participe à la modération de la croissance régionale. Cette orientation renforce la cohérence interterritoriale et préserve le rôle du territoire comme pôle d'équilibre entre les agglomérations métropolitaines voisines (Ouest Alpes-Maritimes) et l'arrière-pays varois.

Cette trajectoire permet également :

- de consolider la fonction résidentielle et économique du territoire sans remettre en cause la capacité d'accueil des infrastructures existantes,

- d'ajuster la production de logements à des besoins mieux ciblés, tout en soutenant les efforts régionaux de sobriété foncière,
- d'anticiper les évolutions démographiques liées au vieillissement et d'adapter les politiques publiques (habitat, santé, mobilité, formation) à un profil de population en mutation.

Ainsi, la cohérence avec le SRADDET réside autant dans la convergence du rythme de croissance que dans la recherche d'un modèle de développement plus qualitatif et équilibré à l'échelle du sud-est régional.

D. Incidences sur le développement de l'offre de logements

1. Le bilan du point mort et des logements nécessaires pour la croissance démographique retenue

Le taux de croissance démographique annualisé retenu a pour objectif de représenter une ligne directrice guidant la prospective de création de logements. La prospective de création de logements tient compte du point mort démographique, c'est-à-dire la capacité du territoire à maintenir la population à son niveau initial (et donc éviter une fuite de ses habitants si le territoire ne répond pas à leurs besoins en logements).

En effet, la production de logements doit permettre de maintenir la population. Le SCoT doit donc anticiper l'effet du poids mort démographique : un seuil à franchir avant d'observer une croissance nette de population. Le point mort dans le cadre de l'urbanisme et de la démographie correspond au seuil de construction de logements qui ne génère pas d'accroissement net de population. Autrement dit, il s'agit du nombre de logements qu'il faut construire uniquement pour maintenir la population existante, sans la faire croître. Une part importante des logements produits ne génère pas de population supplémentaire, mais compense les dynamiques internes.

Pour cela, plusieurs phénomènes sont étudiés pour assurer la création d'un nombre de logements suffisants, répondant aux attentes de la population actuelle :

- la diminution de la taille des ménages appelé desserrement des ménages (augmentation des divorces, des familles monoparentales, des personnes seules notamment du fait du vieillissement de la population ou de la décohabitation des jeunes adultes),
- les mobilités résidentielles internes (départs vers d'autres communes, vacance transitoire...),
- les mutations du parc (logements supprimés, requalifiés), qui sera d'autant plus important dans la dynamique de renouvellement urbain qui privilégie les travaux du SCoT et les PLU,
- Inactivité du parc (résidences secondaires, vacance).

L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales ;

La taille moyenne des ménages diminue, donc l'occupation moyenne par logement baisse. Un facteur déterminant dans l'évaluation des besoins est l'évolution de la taille moyenne des ménages, en diminution constante à l'échelle nationale comme locale. Sur le périmètre du SCoT, elle est actuellement de 2,00 personnes par ménage. Elle était de 2,11 en 2010 et de 2,08 en 2015.

Dans le cadre de la projection à 20 ans, le SCoT intègre une hypothèse de poursuite du phénomène de desserrement, avec une taille moyenne de ménage estimée à 1,85 personne par ménage à l'horizon début 2046. Cette hypothèse renforce mécaniquement les besoins en logements.

La tension immobilière, déjà marquée sur le territoire (avec un taux de vacance d'environ 4 % en 2021), risque de s'accroître dans les années à venir. Une part importante du parc est aujourd'hui occupée par des ménages âgés, dans des logements dont la configuration ou le confort ne correspondent plus aux attentes actuelles du marché. Sans politique active de remobilisation de ces logements, une proportion croissante pourrait devenir vacante, accentuant la pression sur le marché local et limitant la capacité d'accueil de nouveaux ménages.

Enfin, les résidences secondaires, soit convertir une partie du parc de logements pour l'adapter à la demande de résidences secondaires toujours importante sur le territoire.

En effet, une part importante des logements produits ne remplace que des logements "perdus" (vacance, reconversion, destruction...). Et il faut également considérer qu'une partie des logements construits deviennent des résidences secondaires (15%), donc hors population permanente. Ce sera 80 logements en plus qu'il faudra produire soit un total de 530 logements.

En tenant compte du point mort démographique, le tableau suivant détaille le cheminement mathématique ayant conduit aux objectifs de création de logements :

Élément	Valeur annuelle	Explication
Croissance démographique visée	+0,3 %/an	Soit environ +7 380 habitants sur les 20 ans du SCoT (de 121 390 à 129 000) ²
Taille moyenne des ménages projetée en 2040	1,85 pers./ménage	Hypothèse de desserrement progressif (contre 2,28 en 2021)
Logements nécessaires pour accueillir la croissance de population	254 logts/an	= population nouvelle ÷ taille des ménages
Logements nécessaires pour compenser les mutations du parc (point mort)	276 logts/an	Estimation basée sur : desserrement + résidences secondaires + pertes du parc
dont résidences secondaires dans les nouvelles constructions	80 Logts/an (15 %)	Hypothèse constante sur 20 ans, réduit l'efficacité résidentielle brute
Total logement à produire (254 + 276)	530 logts/an	Volume global à produire pour atteindre l'objectif SCoT à +0,3 % de croissance démographique et comprenant les logements nécessaires issus du point mort et des résidences secondaires
Ce qui induit pour de la résidence principale (530-80)	450 RP / an	Chiffre inscrit dans le PAS du SCoT

² 121 390 habitants en 2022 (INSEE RP 2022)

Concrètement la production de logements pour la croissance de la population sur le territoire se traduit comme suit :

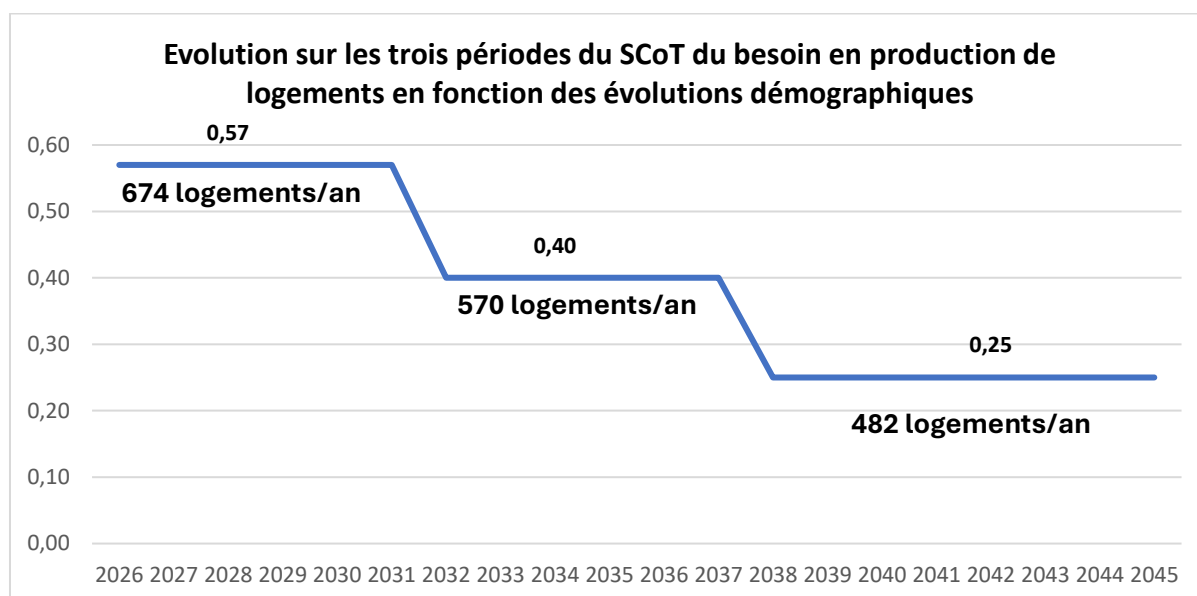
	Nombre de logements/an	Part	Impact population
Résidences principales	254	48%	+7 380 habitants supplémentaires
Résidences secondaires	80	15%	0
Autres compensations des mutations	196	37%	0

2. Les choix retenus pour la production de logements

Ainsi, la justification du scénario de production de logements d'Estérel Côte d'Azur Agglomération repose sur une approche prospective qui vise à garantir un développement maîtrisé, à même de répondre aux besoins des habitants permanents tout en respectant les principes d'équilibre territorial et de sobriété foncière. Pour rappel, la projection s'appuie sur

- la démographie, en prenant appui sur les scénarios INSEE réactualisés à l'échelle départementale, confrontés aux dynamiques spécifiques observées sur le territoire,
- l'économie en intégrant les perspectives d'emplois pour valider la cohérence entre population active, besoin en logements et résidences principales
- l'évolution de la taille des ménages et la part croissante de petites unités, afin d'ajuster finement les besoins en nouvelles résidences principales.
- les pressions sur la capacité d'accueil du territoire qui doit viser à maîtriser sa croissance

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe un objectif global d'environ **11 000 logements supplémentaires à l'horizon du SCoT**, soit un rythme compatible avec la trajectoire démographique maîtrisée de +0,3 % par an.



La répartition par commune affichée dans le DOO correspond à :

- Fréjus : 4 950 logements,
- Saint-Raphaël : 3 300 logements,
- Roquebrune-sur-Argens : 1 430 logements,
- Puget-sur-Argens : 1 100 logements,
- Les Adrets-de-l'Estérel : 220 logements.

La clé de répartition des objectifs de production de logements par commune tient également compte des coups-partis inscrits dans les documents d'urbanisme en cours.

a) Accompagner la croissance démographique

Ce volume correspond à la fois à la production neuve, à la remobilisation du parc existant et à la création de logements sans mobilisation foncière nouvelle, dans une logique de sobriété et de densification qualitative. Cette programmation vise à **accompagner la croissance maîtrisée de la population**, estimée à environ 7 300 habitants supplémentaires à l'horizon

début 2046, conformément au scénario de modération adopté tout en tenant compte des enjeux liés au desserrement des ménages, de l'équilibre entre résidences secondaires et résidences principales et la viabilité résidentielle et économique du territoire.

b) Concilier armature territoriale et production de logements

Au-delà des projections chiffrées, le SCoT adopte une approche qualitative de la croissance démographique, fondée sur une meilleure articulation entre les besoins des différentes catégories de population et les politiques publiques locales. La stratégie démographique du SCoT repose sur une **approche qualitative et territorialisée, adaptée au rôle de chaque commune dans l'armature**. La production de logements est différenciée selon les profils territoriaux :

- **La diamétrale de centralité** de Fréjus, Saint-Raphaël et de Puget-sur-Argens, pôle majeur, concentre la majorité du développement résidentiel à travers le renouvellement urbain, la densification des centralités et la requalification des quartiers anciens ;
- **Les pôles relais**, accueillent un développement plus mesuré, lié aux projets existants et à la desserte en transports ;
- **Les pôles contraints littoraux et collinaires** privilégient la réhabilitation du bâti existant et la préservation du cadre paysager.

c) Répondre aux différents besoins de la population pour une offre résidentielle qualitative, pertinente et attractive

De même, le SCoT affirme la nécessité **d'adapter l'offre résidentielle aux parcours de vie, en conciliant attractivité, mixité et sobriété foncière**. Cette approche vise à répondre aux besoins différenciés des jeunes, des familles et des seniors, tout en renforçant la cohésion sociale, la vitalité économique et la qualité du cadre de vie. Dans cette perspective, il prévoit de :

- **Renforcer l'ancrage local**, en diversifiant l'offre de logements accessibles et bien localisés, en développant les zones d'activités et en améliorant les mobilités internes (covoiturage, modes doux, transports collectifs). L'objectif est de stabiliser la population active, de soutenir l'emploi local et de limiter les déplacements pendulaires créant les conditions pour habiter et travailler sur le territoire.
- **Favoriser le maintien des jeunes actifs et jeunes ménages** sur le territoire en développant une offre de logements abordables et bien localisés, adaptée aux débuts de parcours résidentiels. Cette orientation contribue à préserver la mixité générationnelle et à renforcer la vitalité des centralités. Enrayer la fuite des 18-24 ans du territoire pourra être favorisé par les filières d'enseignement supérieur et professionnel, en lien avec les secteurs d'avenir (économie maritime, santé, industrie, transition écologique) existantes ou à renforcer en parallèle de l'application du SCoT et du PLH.
- **Accompagner les familles dans un cadre de vie adapté**, en promouvant des formes urbaines plus compactes, en diversifiant les typologies de logements et en favorisant une gestion économe du foncier. L'innovation résidentielle, déjà portée à travers plusieurs démarches locales et le PLH en cours de révision, s'exprime notamment par le développement de logements intermédiaires, de baux réels solidaires ou encore de projets intégrant parcs et jardins partagés. Ces initiatives contribuent à concilier

attractivité et modération foncière, tout en soutenant la vitalité associative, scolaire et culturelle du territoire.

- **Assurer une meilleure adaptation du territoire au vieillissement**, en développant des logements évolutifs, des parcours résidentiels complets et des aménagements publics favorisant la mobilité et l'autonomie des seniors. La silver-économie demeure un atout de développement, mais son intégration doit être maîtrisée pour ne pas accentuer la spécialisation résidentielle du territoire.

Cette approche permet de concilier attractivité, solidarité et sobriété, en orientant la croissance vers les publics qui participent à la vitalité économique et sociale du territoire. Le scénario de +0,3 % en moyenne par an sur vingt ans traduit ainsi la volonté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération d'assumer une croissance maîtrisée, équilibrée et cohérente avec les ambitions régionales, tout en préservant le cadre de vie et les qualités paysagères qui fondent l'identité du territoire.

V. Les choix en matière de développement économique, agricole et touristique

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération conforte le modèle de développement économique, agricole et touristique porté par le SCoT en vigueur, tout en l'adaptant aux dynamiques récentes et aux perspectives de transition du territoire. Les orientations reposent sur la valorisation des atouts existants, la montée en qualité des activités et la recherche d'un meilleur équilibre entre attractivité, emploi local et sobriété foncière.

A. Un développement économique équilibré et orienté vers la diversification

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'un tissu économique dense et structuré, porté par un socle de commerces, de services, d'artisanat et de tourisme. Cette base résidentielle solide contribue à la vitalité des centralités et à la qualité de vie du territoire. Le secteur tertiaire représente aujourd'hui plus de 85 % des emplois, tandis que l'industrie et l'artisanat conservent une présence significative, notamment à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

L'agglomération se distingue par un taux d'indépendance à l'emploi élevé (102 %), supérieur à la moyenne régionale, traduisant une capacité à offrir des emplois en cohérence avec sa population active. Le territoire accueille près de 53 000 emplois pour environ 51 500 actifs occupés, confirmant sa capacité à maintenir un équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique.

Le ratio d'un emploi créé pour trois habitants supplémentaires, déjà fixé dans le SCoT en vigueur, est maintenu à l'horizon début 2046. Sur la période de vingt ans, ce scénario correspond à une création d'environ **2 400 emplois supplémentaires**, soit **en moyenne 120 à 125 emplois par an**, pour accompagner une croissance démographique estimée à environ **+7 300 habitants**. Ce maintien du ratio assure la cohérence entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil du territoire en matière d'emploi.

	Population n		Population 15-64 ans		Actifs 15-64 ans		Actifs ayant un emploi		Chomeurs	Emplois	Taux d'indépendance
2010	107 480	57,9%	62 200	70%	43 229	87%	37 631	13%	5 598	38 245	101,6
	0,77%		-0,06%		0,87%		0,14%		5,33%		
2015	111 657	55,5%	62 024	73%	45 153	84%	37 897	16%	7 257	38 450	101,5
	0,99%		0,43%		0,70%		1,37%		-3,17%		
2021	118 468	53,7%	63 640	74%	47 094	87%	41 111	13%	5 982	42 545	103,5
	0,30%										
2046	120 250	53,50%	64 334	75%	47 929	87%	41 698	13%	6 231	43 152	103,5
	0,30%										
2045	127 553	52%	66 328	76%	50 409	87,4%	44 057	12,6%	6 352	45 586	103,5
2025-2045	7 303									2 434	
soit / an	365									122	

Cette ambition permettra :

- De renforcer le taux d'activité de la population (+1%) ;
- De diminuer légèrement le chômage de 13% en 2021 à 12,6% en 2045 ;
- De pérenniser le taux d'indépendance du territoire en termes d'emplois, le territoire conservant 103,5 emplois pour 100 actifs occupés.

B. Associer développement et sobriété foncière : une armature structurée des grands types d'espaces économiques

1. Armature économique et projets

Pour articuler développement et sobriété, Estérel Côte d'Azur Agglomération organise l'accueil des activités autour d'une armature économique claire, garantissant la proximité des emplois, la mixité fonctionnelle et l'optimisation du foncier.

Trois grands types d'espaces économiques structurent cette armature :

- **les zones d'activités économiques (ZAE)** de compétence intercommunale, qui concentrent **un tiers des nouveaux emplois** planifiés ;
- **les espaces économiques communaux** ;
- **les centralités urbaines et autres tissus urbains**, qui accueilleront **les deux tiers** restants.

Les objectifs stratégiques associés sont les suivants :

- Renforcer le rôle économique des centralités urbaines, en y développant une économie de proximité ancrée dans les ressources locales (artisanat, services, entrepreneuriat), avec des dispositifs immobiliers adaptés aux petites et moyennes entreprises et à l'innovation.
- Structurer et qualifier l'accueil en ZAE, en optimisant et requalifiant en priorité les sites existants, en réservant ZAE et espaces économiques communaux aux fonctions à forte emprise ou peu compatibles avec l'habitat (production, logistique, activités générant flux ou nuisances), et en conditionnant toute création ou extension à un taux de vacance maximum de 8 % sur les espaces existants et à leur contribution effective à la diversification (filières à valeur ajoutée, innovantes, industrielles et de défense, artisanat productif).
- Interdire la mutation en commerces des futures ZAE, afin d'en préserver la vocation productive et la pérennité économique.
- Assurer une qualité environnementale et paysagère élevée pour toute requalification ou création d'espaces économiques (gestion économe du sol, performance énergétique, intégration paysagère, mobilités douces, mutualisation des stationnements et services).

Ces principes garantissent la cohérence du maillage économique du territoire et la compatibilité du développement futur avec les objectifs de sobriété et de diversification fixés à l'échelle intercommunale.

Les projets d'extension des zones d'activités communautaires à Fréjus (secteurs du Grand Capitou, du Bonfin et du Zoo) et à Puget-sur-Argens répondent à ces objectifs. Ces extensions ciblées visent à compléter une offre aujourd'hui contrainte, tout en améliorant la qualité environnementale et paysagère des nouvelles implantations. Elles répondent à une demande avérée d'entreprises locales en recherche de surfaces adaptées et permettent d'accueillir les activités industrielles et artisanales que le tissu urbain existant ne peut plus recevoir.

La requalification et la densification des zones d'activités existantes constituent également un levier complémentaire. Elles favorisent la rationalisation des surfaces, la mutualisation des infrastructures, la gestion économe de l'espace et la montée en gamme des sites économiques. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière du SCoT et dans les objectifs de revitalisation économique portés par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Enfin, la politique économique intercommunale s'appuie sur le développement de nouveaux espaces d'innovation et de coopération et structures d'appui aux filières de transition. Ces initiatives soutiennent la création d'emplois qualifiés et favorisent une économie diversifiée, ancrée localement et ouverte sur les dynamiques régionales.

2. Justification de la consommation d'espaces à vocation économique

L'évaluation des besoins fonciers économiques conduite dans le cadre de la révision du SCoT repose sur la recherche d'un équilibre entre le développement des activités et la trajectoire de sobriété foncière.

Sur la période d'application du SCoT, la consommation d'espaces à vocation économique est estimée à 56 hectares, soit environ 2,8 hectares par an. Ce volume correspond à un calibrage réaliste des besoins à 20 ans, en cohérence avec le maintien du ratio d'un emploi créé pour trois habitants supplémentaires et la création d'environ 2 400 emplois nouveaux à l'échelle du territoire.

a) Une planification encadrée des projets communautaires et communaux

Sur ce total de 56 hectares, 26 hectares sont d'ores et déjà planifiés à travers les projets identifiés par Estérel Côte d'Azur Agglomération et les communes membres :

- 6 hectares concernent les extensions des zones d'activités économiques. Ces opérations, portées sous maîtrise publique, visent l'accueil de filières stratégiques (transition énergétique, technologies environnementales, industrie et défense, artisanat productif). Leur conception répond aux objectifs de sobriété fixés dans le DOO : densification, mutualisation, limitation des surfaces dédiées au stationnement et intégration paysagère.
- 20 hectares sont affectés aux espaces économiques communaux pour leur consolidation ou à l'extension mesurée de zones artisanales existantes. Elles traduisent la volonté des communes de maintenir une offre de proximité pour l'emploi productifs, l'artisanat et les petites entreprises.

b) Un solde de 30 hectares pour la requalification, la densification et la souplesse territoriale

Le solde de 30 hectares constitue une réserve de capacité fonctionnelle à l'échelle du territoire. Il répond à trois enjeux complémentaires :

- la requalification et la densification des parcs existants pour les parcelles inférieures à 2 500 m², permettant de recréer du foncier économique dans les ZAE les plus anciennes en rationalisant les emprises et en remobilisant les friches d'activité ;
- l'accompagnement des mutations internes, notamment la transformation de certains sites à dominante logistique ou commerciale vers des activités productives à plus forte valeur ajoutée ;
- la flexibilité intercommunale, indispensable pour accueillir, sans procédure nouvelle, les projets structurants susceptibles d'émerger à moyen terme (implantations d'entreprises innovantes, extensions d'ateliers ou projets de relocalisation).

Cette réserve n'implique pas une consommation effective dès le court terme. Elle traduit une marge d'adaptation du SCoT face à l'incertitude des cycles économiques, tout en garantissant la cohérence d'ensemble avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

c) Une cohérence avec la trajectoire de sobriété et la structure économique du territoire

La répartition des 56 hectares répond à un principe de sobriété et de hiérarchisation des besoins : les extensions strictement nécessaires sont identifiées, le reste relevant d'une recomposition interne du tissu existant.

Le ratio moyen de densité d'emplois, estimé entre 50 et 70 emplois par hectare, permet de relier directement ce volume de foncier à la production des 2 400 emplois projetés à l'horizon du SCoT.

L'objectif est de garantir la capacité d'accueil des entreprises à long terme, tout en s'inscrivant pleinement dans la trajectoire de réduction de 49,5 % de la consommation foncière à 2031, fixée par la loi Climat et Résilience et reprise dans le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C. L'agriculture comme pilier structurant de l'économie locale

La volonté du SCoT est de protéger durablement le foncier agricole, ce qui sous-entend la reconnaissance de leur caractère productif et identitaire. Il s'agit de protéger le potentiel agricole du territoire en y associant la valorisation des productions des filières locales pour renforcer leur contribution au tissu économique. Dans le SCoT en vigueur, une cartographie distinguait les espaces agricoles « structurants » et « stratégiques ». Cette différenciation n'est pas reconduite dans le SCoT révisé. Elle n'avait en effet pas été pleinement utilisée par les PLU, faute d'indications permettant d'en comprendre la méthode de caractérisation ou l'intérêt opérationnel. L'absence de critères explicites limitait sa traduction dans les documents communaux.

Le SCoT révisé maintient toutefois le même niveau de protection pour l'ensemble des espaces agricoles. Il privilégie une approche unifiée, fondée sur la vocation et les fonctions agricoles, afin de garantir une lecture plus simple et une utilisation plus directe par les communes dans leurs PLU.

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à mobiliser les outils fonciers et réglementaires disponibles (ZAP, PAEN, servitudes, baux ruraux, conventions de portage foncier, etc.) afin de renforcer la protection des espaces agricoles stratégiques et d'en garantir la pérennité. Par exemple à encourager la création d'unités de transformation artisanale à proximité des exploitations, à intégrer des points de vente en circuits courts au sein des unités commerciales.

L'agriculture demeure un élément structurant de l'identité et du fonctionnement territorial d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. La plaine de l'Argens, riche et fertile, concentre l'essentiel de l'activité agricole du territoire et doit conserver sa vocation productive. La révision du SCoT réaffirme la volonté collective de préserver durablement les espaces agricoles face aux pressions urbaines et foncières, en cohérence avec les objectifs de relocalisation alimentaire et de sobriété foncière.

Les démarches en cours témoignent d'un renouvellement des pratiques et des modèles économiques. Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) et la plateforme intercommunale de circuits courts participent à la structuration d'une filière locale cohérente, intégrant production, transformation et distribution. Cette organisation favorise la mise en réseau des producteurs, renforce la visibilité des produits locaux et contribue à la réduction des flux logistiques.

La professionnalisation du secteur se confirme : si le nombre d'exploitations a diminué de 38 % entre 2010 et 2020, la surface agricole utile (SAU) a, elle, augmenté de 17 %, et la surface moyenne par exploitation de près de 90 %. Cette évolution traduit une concentration maîtrisée et une gestion plus efficiente du foncier agricole. Parallèlement, de nouvelles générations

d'agriculteurs s'installent, porteurs de pratiques plus durables et d'une plus grande diversification des productions.

La révision générale conforte la vocation agricole des zones identifiées et souligne l'importance des mesures de protection en cours : création d'une Zone Agricole Protégée à Roquebrune-sur-Argens (secteur du Fournel), renforcement de la coopération avec la SAFER. Ces outils assurent la pérennité des exploitations, favorisent la transmission et encadrent les nouvelles formes de valorisation, notamment l'agritourisme et l'agroforesterie.

L'agriculture est également envisagée comme un vecteur de diversification et de valorisation du territoire. Le développement de filières de transformation locale, la mise en avant des produits labellisés et les liens avec le tourisme et la restauration participent à une dynamique économique et identitaire partagée. En associant production, valorisation et découverte, Estérel Côte d'Azur Agglomération fait de son agriculture un levier de transition écologique, de cohésion sociale et de qualité paysagère.

Enfin, reconnus comme une ressource économique, écologique et culturelle, les espaces agroforestiers et pastoraux méritent d'être valorisés, en intégrant leurs enjeux dans les documents d'urbanisme, améliorant leur desserte et reconnaissant les activités agro-sylvo-pastorales comme usages compatibles dans certaines zones naturelles

D. Un tourisme durable et immersif

Le tourisme constitue un pilier économique majeur d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, tant par son poids dans l'emploi que par son rôle structurant dans l'identité et l'image du territoire. Son attractivité repose sur la qualité exceptionnelle de son patrimoine naturel et culturel : massif de l'Estérel, plaine de l'Argens, stations balnéaires et richesses patrimoniales. Cette diversité confère à l'agglomération une notoriété affirmée à l'échelle régionale et nationale.

La révision générale du SCoT prolonge la stratégie de diversification et de rééquilibrage déjà amorcée, en inscrivant le développement touristique dans une logique de durabilité, d'équilibre territorial et de préservation des milieux. Le modèle repose sur trois piliers complémentaires :

- un tourisme balnéaire consolidé, garant de la notoriété du territoire ;
- un tourisme de pleine nature, valorisant la richesse des paysages et la découverte des sites et itinéraires ;
- un tourisme d'expérience, fondé sur la culture, la gastronomie, le patrimoine et les événements.

Ces orientations visent à atténuer la saisonnalité de la fréquentation en développant des activités tout au long de l'année et en valorisant la complémentarité entre le littoral et le reste du territoire. Le territoire privilégie la qualité de l'accueil, la diversité de l'offre et la mise en réseau des acteurs plutôt que l'augmentation des capacités.

L'un des axes forts de la révision consiste à sanctuariser les hébergements touristiques existants afin d'en garantir la pérennité et d'éviter leur substitution par d'autres usages. Le SCoT révisé encourage leur rénovation, leur amélioration et leur adaptation aux nouvelles attentes environnementales et énergétiques, plutôt que la création de nouvelles structures. Cette orientation permet de maintenir l'attractivité sans générer de consommation foncière supplémentaire.

Les projets de modernisation concernent notamment les établissements hôteliers, les résidences de tourisme et les structures d'hôtellerie de plein air. Ils s'accompagnent d'une recherche accrue de qualité d'accueil, d'accessibilité et de mise en valeur du cadre paysager, en cohérence avec les démarches de labellisation et de certification environnementale.

Le SCoT ne vise pas le développement du tourisme de croisière, dont les retombées économiques directes sur le territoire restent limitées et dont les impacts environnementaux sont importants, notamment sur la qualité de l'air et les milieux marins. Les élus ont confirmé que cette forme de tourisme ne constitue pas un axe de développement prioritaire : elle sera encadrée afin de préserver les équilibres écologiques du littoral et d'éviter toute pression excessive sur les espaces naturels.

Le développement du tourisme s'inscrit ainsi dans une stratégie de valorisation et de requalification plutôt que d'expansion. Les projets emblématiques du littoral, tels que la promenade des Bains de Fréjus à Saint-Raphaël ou la requalification du front de mer des Issambres, traduisent cette volonté de conjuguer attractivité et durabilité : continuités piétonnes, mobilités douces, végétalisation, accessibilité universelle et renforcement du cadre de vie.

Parallèlement, la mobilité touristique durable constitue un levier d'action essentiel. Le maintien de la desserte ferroviaire à grande vitesse, la structuration des itinéraires cyclables intercommunaux et la valorisation des gares comme portes d'entrée du territoire participent à un tourisme plus fluide et moins dépendant de la voiture individuelle.

VI. Les incidences en termes d'aménagement commercial

Le code de l'urbanisme fait du commerce désormais, une thématique majeure du SCoT. Le DOO doit fixer les orientations et les objectifs en matière de « localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes » (L141-5 du CU).

Le DOO comprend désormais un Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant « les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales... » (L 141-6 du CU).

Le DAACL vient ainsi fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il vise à mieux outiller les collectivités pour encourager **les complémentarités entre les pôles commerciaux** et **encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités**.

Partant de ces attendus réglementaires, Estérel Côte d'Azur Agglomération, via ce document qui précise les orientations commerciales intégrées dans le DOO, définit une armature commerciale, organisée autour de « centralités commerciales » et de « secteurs d'implantation périphérique ». Ces deux typologies se distinguent ainsi :

- Les « *centralités commerciales* » sont composées majoritairement de commerces de petites tailles, insérées dans un milieu urbain constitué et mixte (habitat, équipements, espaces publics, etc.).
- Les « *secteurs d'implantation périphérique* » ont une dominante commerciale composée de grandes et moyennes surface, aux formes urbaines caractéristiques des zones d'activités (constructions métalliques,...). Elles sont le plus souvent situées en dehors des tissus urbains constitués.



Cette distinction fait donc apparaître **17 centralités et 4 secteurs d'implantation périphérique**.

Les centralités sont hiérarchisées (majeure, principale, proximité) en fonction de leur volumétrie différenciée de leur offre commerciale.

Ces 21 secteurs constituent les sites privilégiés d'accueil de l'offre commerciale dans le temps de la mise en œuvre du SCoT. Ils visent à polariser l'offre commerciale, dans une logique de proximité des lieux propices au développement résidentiel ou sur des sites propices à l'installation de commerces, trouvant difficilement une place en milieu urbain dense.

Par ailleurs, poursuivant l'objectif d'assurer une complémentarité dans le rôle joué par les centralités et celui joué par les secteurs d'implantation périphérique, le DAACL détermine les typologies préférentielles de commerces à accueillir, en précisant les fréquences d'achats et leur format pour préciser ces typologies :

- Le choix de préciser les fréquences d'achats (quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, exceptionnelle) nourri des orientations d'aménagement du territoire : nature et intensité du déplacement, rapprochement des achats du quotidien au plus près des lieux d'habitations, favorisant les déplacements de courte distance, ...
- Le choix de préciser les formats permet d'orienter également les typologies de commerce : les commerces de petites tailles, dont la surface n'excède pas 300 m² (plafond communément admis à partir duquel sont définies les grandes et moyennes surfaces) sont traditionnellement installés dans les centralités. Leur format permet de s'insérer dans un milieu urbain dense, parfois en pied d'immeubles. Il s'agit de commerces de détail pour tout type de bien, mais le plus souvent pour des fréquences d'achats quotidiennes, hebdomadaires ou occasionnelles. De par leur forme urbaine et leur vocation, ils ont moins vocation à s'installer en secteur d'implantation périphérique.

Exprimer la distinction entre commerces de petites tailles et les grandes et moyennes surfaces par la surface de vente de 300 m² permet également de se caler sur les seuils de saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), à même d'évaluer la compatibilité d'un projet avec les orientations du SCoT et de son DAACL.

Ainsi, une matrice est proposée pour que chaque famille de sites préférentiels d'implantation commerciale dispose d'orientation en matière de typologie et de format de commerce (cf tableau ci-dessous) :

Typologie du site	Pôles Secteurs d'implantations périphériques	Quotidien Commerces < 300 m ² de surface de vente	> 300 m ² de surface de vente			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville					
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget-sur-Argens centre-ville					
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Cais) Les polarités de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres					
Autres centralités identifiées dans le PLU						
SIP majeur	Puget-sur-Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)	SIP à requalifier	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens	SIP à conforter	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
	SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël	SIP à maintenir	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			

Le DAACL « localise » les centralités commerciales et secteurs d'implantation périphérique par le biais de cartographie. Ces localisations sont matérialisées par des formes géométriques, qui ne visent pas à s'appuyer sur des limites visibles sur le terrain (voiries, ensembles résidentiels). Elles ont été déterminées sur la base d'un diagnostic précis de l'offre commerciale actuelle au sein de chaque centralité disposant de commerces en conséquence. Ces périmètres demeurent relativement circonscrits car l'enjeu porté de revitaliser ou de conforter les centralités commerciales nécessite une densification de l'offre commerciale et éviter toute dilution de celle-ci.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent ces localisations avec des marges d'interprétation, en « compatibilité » avec les orientations inscrites dans le DAACL. D'autres centralités commerciales, de plus petite taille, peuvent être déterminées dans les documents d'urbanisme, si cette centralité répond à la définition suivante : *La centralité d'une commune (cœur de bourg, quartier et hameau pour les communes multi polarisées) se caractérise par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied. »*

Le DAACL fixe également des orientations en matière de « logistique commerciale ». A ce titre, considérant la double situation particulière d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Où la desserte du territoire demeure très contrainte par la seule présence de diffuseurs autoroutiers,
- Où l'urbanisation s'avère dense et les disponibilités foncières « d'ampleur » relativement faible,

L'EPCI fait le choix d'accueillir une offre de logistique commerciale dédiée à la seule desserte locale, ce qui vient justifier des développements immobiliers mesurés, inférieurs à 5 000 m² par unité de construction.

Dans le même temps, l'essor du e-commerce et de la livraison sur les points de vente physiques en centralité nécessite d'organiser la filière logistique de proximité, dite du « dernier kilomètre ». En ce sens, cela justifie des orientations visant à faciliter l'installation d'entrepôts de petites tailles aux abords des centralités, pour organiser cette desserte.

VII. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation future

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie 2011-2021. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

En complément des objectifs de limitation de « l'artificialisation des sols » issus des dispositions de la loi Climat & résilience, inscrits dans le PAS, le DOO doit définir les objectifs chiffrés de « consommation économe de l'espace » et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique, au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique. Cette obligation est issue des dispositions de l'article L141-10 du code de l'urbanisme (dispositions antérieures à la loi Climat & résilience).

Si la période d'analyse de la consommation d'espaces passée se recoupe avec celle issue des dispositions de la loi Climat & résilience (l'article L141-15 du code de l'urbanisme demande une analyse au cours des 10 années précédant le projet de schéma), les objectifs de limitation de la consommation d'espaces antérieurs à la loi Climat & résilience sont ceux définis à l'horizon du SCoT, soit début 2046.

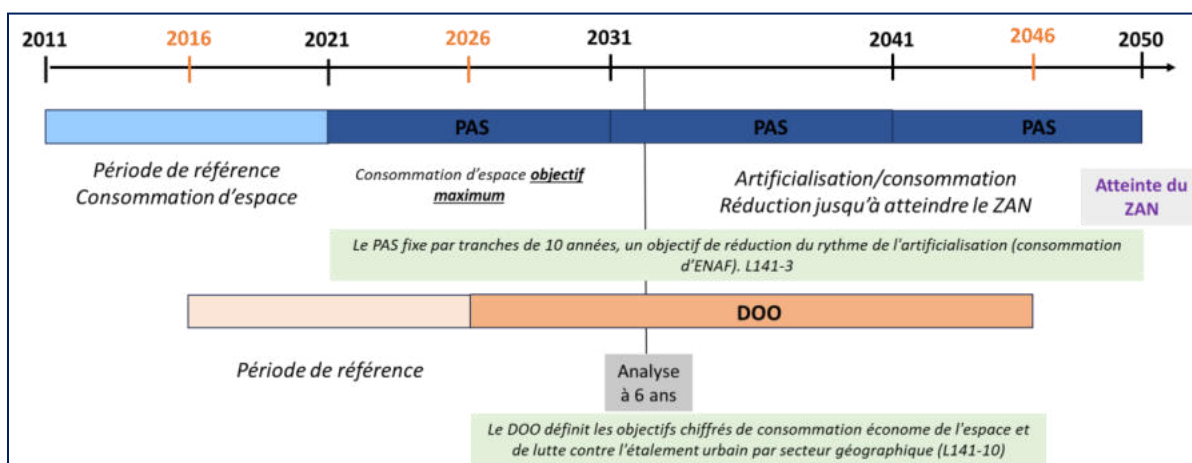


Schéma explicatif des périodes de référence et d'objectifs pour la limitation de la consommation foncière, source Audat.var

A. Méthodologie pour évaluer la consommation d'espaces passées

L'objectif est d'évaluer finement le rythme de la consommation d'espace passée sur les pas de temps 2011-2021 et 2021-2024.

La méthode d'analyse de la consommation foncière s'appuie :

- sur le Mode d'occupation des sols (MOS) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et particulièrement les millésimes 2011 et 2022 ;
- en appliquant la doctrine de la DDTM du Var proposée aux territoires le 1er août 2023.

La méthode se décline en 3 étapes :

ETAPE 1 : Identification de l'enveloppe urbaine de 2011

Un traitement a été réalisé à partir du MOS Niveau 4.

Les postes suivants ont été sélectionnés pour constituer une première approche de l'enveloppe urbaine :

- 1111 - Tissu urbain compact
- 1112 - Tissu urbain aéré
- 1121 - Bâti Ind. dense
- 1122 - Bâti Ind. lâche
- 1123 - Bâti Ind. dans parc paysager
- 1124 - Bâti Collectif
- 1125 - Bâti Mixte
- 1212 - Zones d'activité commerciale
- 1213 - Zones d'activité économique
- 1218 - Parkings en zone d'activités
- 1224 - Parkings
- 1412 - Places

Les postes suivants ont été sélectionnés à condition qu'ils soient en continuité de l'enveloppe précédente (extension de l'enveloppe V1) :

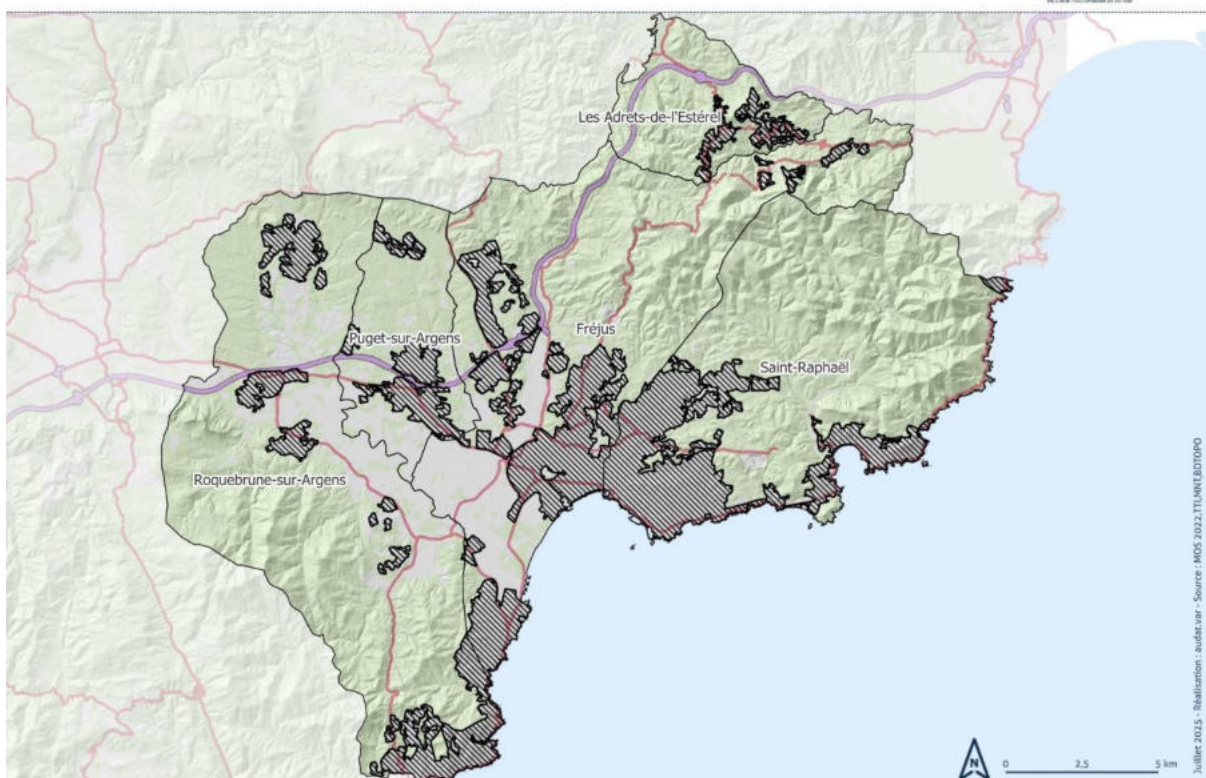
- 1214 - Equipements collectifs accueillant du public
- 1215 - Equipements collectifs n'accueillant pas du public (militaires)
- 1223 - Gares routières et/ ou ferroviaires
- 1240 – Aérodromes et espaces associés
- 1217 - Terrains vagues en zone d'activité
- 1321 - Décharges (publiques)
- 1331 - Chantiers
- 1411 - Espaces verts urbains
- 1413 - Terrains vagues en zone urbaine
- 1414 - Cimetières

- 1415 - Jardins familiaux
- 1421 - Espaces bâtis de sports et de loisirs
- 1422 - Espaces ouverts de sports et de loisirs
 - Campings et hôtellerie de plein air
 - Golfs
 - Résidences de tourisme

Enfin les réseaux de communications, les voies de desserte et équipements d'eau, de déchets et d'énergies situés à l'intérieur de l'enveloppe ont été intégré à l'enveloppe.

Afin d'obtenir une enveloppe urbaine aux contours lisses et de limiter le nombre de « trous », un tampon de 15 mètres a été appliqué à l'enveloppe, l'ensemble des « trous » inférieurs à 2500m² ont été retirés et une érosion de moins de 10 mètres a été réalisée.

Enveloppe urbaine 2011 du SCoT ECAA

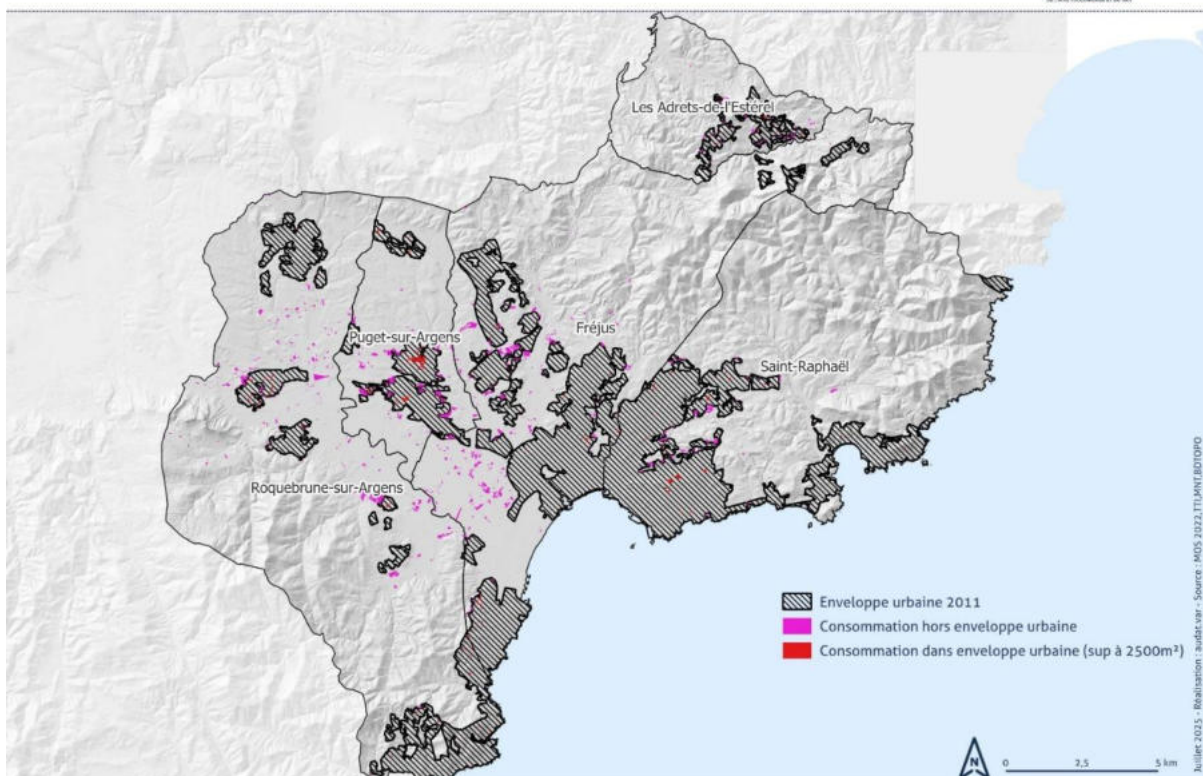


ETAPE 2 : Mesure de la consommation foncière entre 2011 et 2022

Pour cette étape, les changements de l'occupation du sol (MOS) naturel, agricole ou forestier vers espace urbain artificiel ont été comptabilisés dès lors :

- Que les changements se situent en dehors de l'enveloppe urbaine 2011 ;
- Ou s'ils sont supérieurs à 2500m² en enveloppe urbaine de 2011.

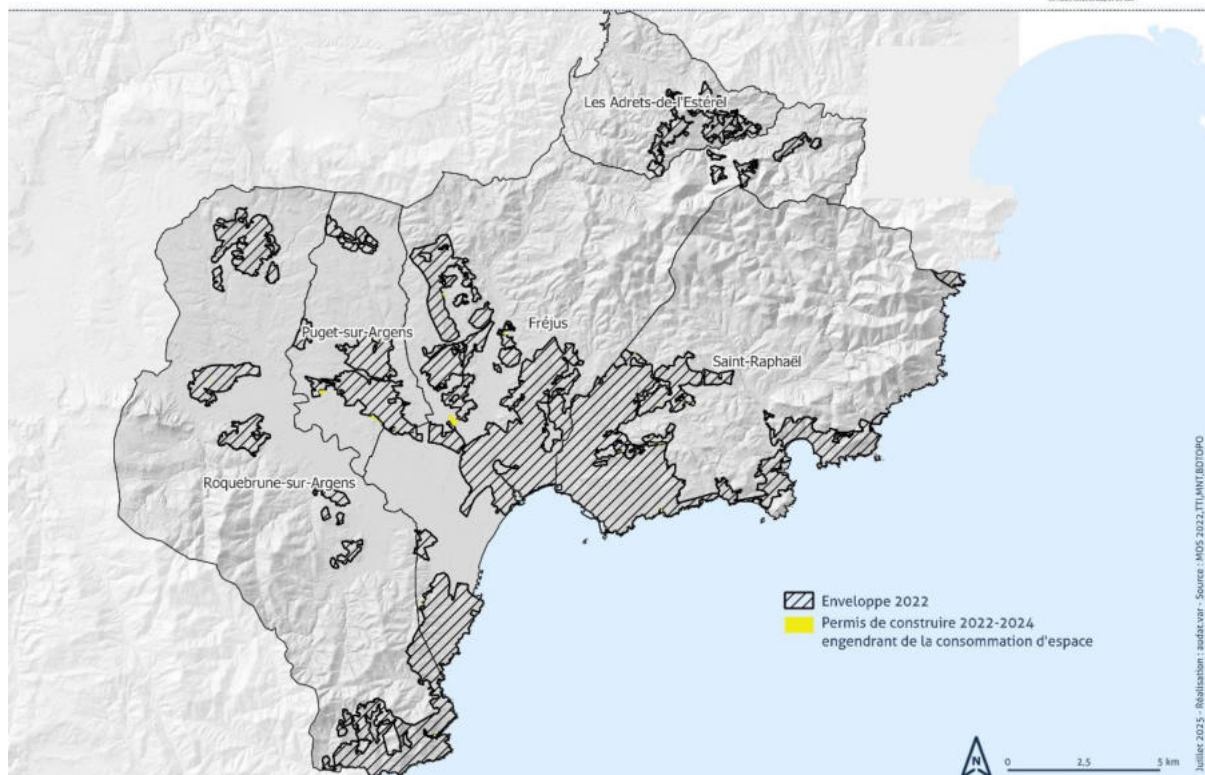
Consommation d'espace du SCoT ECAA entre 2011 et 2022



ETAPE 3 : Estimation de la consommation 2023- 2024

Afin d'estimer la consommation en cours depuis 2022 et qui va donc entrer de la décompte 2021-2031 de la loi Climat et Résilience, un travail sur les permis accordés et mis en œuvre (déclaration d'ouverture de chantier) a été effectué. Comme pour l'étape 2, il s'agit de repérer les parcelles hors enveloppe ou en enveloppe supérieur à 2500m² sur des surfaces agricoles ou naturelles du MOS.

Consommation d'espace du SCoT ECAA 2022-2024



Résultats obtenus et comparaison avec les résultats du portail national de l'artificialisation

Le tableau ci-dessous présente les résultats obtenus à l'aide de la méthode précédemment décrite. Ces résultats sont comparés à ceux du portail national.

Résultats de l'ETAPE 2 :

Villes	Consommation hors enveloppe urbaine en ha	Consommation en enveloppe urbaine supérieur à 2500m ²	Total en ha 2011-mars 2022	Total Portail national 2011-janvier 2022 en ha
FREJUS	99	4	104	91
LES ADRETS	15	1	16	13
PUGET-SUR-ARGENS	52	17	69	48
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	86	9	95	77
SAINT RAPHAEL	25	9	34	34
Total			317	263
			29ha/an sur 11 ans	23ha/an sur 11 ans

Une analyse à l'échelle communale a été jugée nécessaire afin de tenter d'expliquer l'écart d'environ 20 % (54ha) observé entre les données du portail national et celles issues de la méthodologie choisie par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Les données du portail national géolocalisées ne sont pas disponibles mais la méthodologie employée par le CEREMA se base sur les fichiers fonciers.

Les écarts importants se situent sur les communes de Fréjus, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Bien que la méthode entre le portail de l'artificialisation et celle utilisée par Estérel Côte d'Azur Agglomération soit radicalement différente, il est possible d'expliquer en partie les écarts de résultats par les habitations illicites ou phénomène de **cabanisation**.

En effet, ces communes sont particulièrement soumises à la cabanisation illégale qui ne peut donc pas être comptabilisée par les « fichiers fonciers » utilisés par le Portail National.

En analysant la consommation foncière issue du MOS, il résulte que sur les 277ha des espaces **consommés hors enveloppe, 46ha est de la cabanisation**.

Libellé Niveau 4 MOS	Surface consommée en Hectare
Bâti léger ou informel	13,95
Dépôts sauvages ou espaces d'aménagement informels	24,94
Terrains vagues en zone d'activité	7,05
Total général	45,95

Comptabilisation de la consommation 2022-2024 :

La consommation pour la période 2023-2024 a été estimée à 22 hectares, selon la méthodologie présentée ci-dessus.

Ainsi, pour l'ensemble de la période 2022 (1 janvier 2023) - 2024 (1 janvier 2025), le SCoT évalue la consommation totale à :

- 29 hectares pour l'année 2022-2023 (sur la base de l'hypothèse d'un rythme annuel de consommation équivalent à celui observé entre 2011 et 2022),
- 22 hectares pour la période 2023 à janvier 2025 (selon le décompte des permis de construire).

Ce qui porte la consommation foncière totale à 51 hectares sur la période allant de 2022 à janvier 2025.

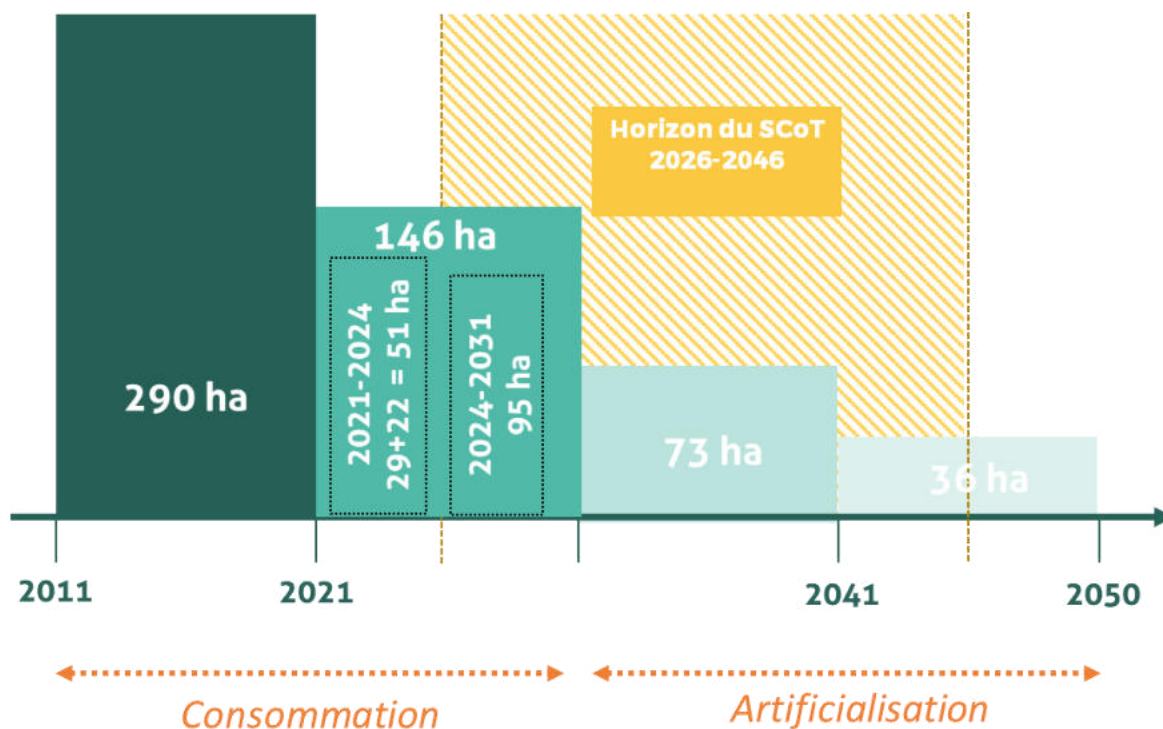
B. Détermination de la trajectoire ZAN et des objectifs de sobriété foncière

La loi Climat et Résilience impose une territorialisation de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols. Cette ambition se traduit par une baisse progressive du rythme d'artificialisation, par tranches de dix ans, afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le PAS doit fixer des objectifs de réduction de la consommation foncière pour chaque décennie.

Le SCoT inscrit pleinement le territoire dans cette trajectoire ZAN, en définissant des plafonds de consommation d'espace sur des périodes de dix ans. Entre **2011 et 2021**, la consommation foncière constatée s'élevait à **290 hectares**. À partir de cette référence, le PAS établit les objectifs suivants :

- **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.



Définition de la trajectoire ZAN

Sur la période 2021-2024, 51 hectares ont déjà été consommés sur les 146 hectares potentiels sur la période 2021-2031. En tenant compte de la date d'entrée en vigueur du SCoT et de la consommation potentielle d'ici fin 2025, les objectifs de maîtrise de la consommation foncière sont les suivants :

Estimation de la consommation maximale autorisée par le SCoT sur 20 ans (entrée en vigueur en 2026) :

- 2025-2031 : 79 ha
- 2031-2041 : 73 ha
- 2041-2046 : 3,6 ha/an sur 5 ans, soit 18 ha

Total : 171 ha

NB : dans cette projection, les notions de consommation foncière et d'artificialisation sont considérées de manière équivalente.

Cette trajectoire correspond à une réduction progressive du rythme de consommation foncière à l'échelle de l'agglomération, en cohérence avec l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

C. Justification de la consommation foncière prévue dans le cadre du SCoT

Sur la période 2026-2046, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe une trajectoire progressive et maîtrisée de consommation d'espace, en cohérence avec la trajectoire régionale de sobriété foncière et les principes de la loi Climat et Résilience.

Le SCoT prévoit une consommation totale maximale de 171 hectares sur vingt ans, répartie en 116 hectares pour la première période (2026-2036) et 55 hectares pour la seconde (2036-2046). Cette répartition traduit une réduction du rythme d'artificialisation au fil du temps, conformément à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031, puis de convergence vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La ventilation par destination d'usage retenue par le DOO est la suivante :

- Environ 115 hectares destinés à l'habitat et aux équipements publics associés (logements, services, infrastructures de proximité) ;
- Environ 56 hectares pour les activités économiques.

Cette ventilation est répartie sur deux pas de temps : 2026-2036 et 2036-2046, tel que schématisé dans le tableau suivant :

Enveloppe foncière mobilisable	2026-2036	2036-2046	Total 2026-2046
Logements et équipements associés (ha)	91	24	115
Activités économiques (ha)	25	31	56
TOTAL (ha)	116	55	171

Elles traduisent la volonté politique d'Estérel Côte d'Azur Agglomération de concentrer l'effort de développement dans les pôles structurants, tout en préservant durablement les espaces agricoles, naturels et littoraux qui participent à l'identité et à la résilience du territoire.

D. Justification de la réduction de la consommation d'espaces comparée aux 10 années précédant l'arrêt du SCoT

En application de l'article L.141-7 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur les dix années précédant la date d'arrêt du document, et justifie que les objectifs chiffrés du DOO prévoient une réduction effective de cette consommation.

La date d'arrêt du SCoT étant fixée à décembre 2025, la période de référence considérée est celle allant du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2025.

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période de référence repose sur l'exploitation du MOS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Tout comme l'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2011, cette base de données permet d'identifier les changements d'occupation du sol sur la période 2011–2022 en effectuant une péréquation de l'analyse du MOS qui a conduit à l'estimation de la consommation passée sur la période de référence ZAN. La période de 2021-2024 complète l'analyse à partir de l'estimation réalisée dans le chapitre explicitant la méthodologie retenue pour la consommation d'ENAF. La période du 1^{er} janvier 2025 au 30 novembre 2025 sera estimée au regard du rythme de consommation de la période 2021-2024.

Ainsi, la consommation totale entre 2015 et le 30 novembre 2025 est de **207,7 hectares** en compatibilisant :

- les 145 hectares estimés la période de 2015-2020 (soit 29 hectares par an sur 5 ans),
- les 51 hectares de la période de 2021 à 2024,
- les 11,7 hectares estimés sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 novembre 2025, soit une estimation basée sur un rythme de 12,75 hectares consommés par an entre 2021 et 2024.

VIII. Objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain

A. Intégrer les limites du modèle d'urbanisation hérité

Le diagnostic territorial du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération met en évidence les limites d'un modèle d'urbanisation historiquement tourné vers l'étalement, en particulier sur les espaces littoraux et les plaines agricoles. Le développement sous forme de zones pavillonnaires et de linéaires bâtis le long des axes a entraîné une consommation excessive d'espace, la fragmentation des milieux naturels et agricoles, ainsi qu'une dépendance accrue à la voiture. Ce modèle a également généré des coûts importants d'équipement pour les collectivités et accentué les déséquilibres entre les communes littorales et les secteurs collinaires.

Dans ce contexte, le SCoT engage une inflexion majeure vers un mode d'aménagement plus sobre, plus compact et mieux adapté aux objectifs de transition écologique. Cette orientation répond à la loi Climat et Résilience, qui impose une réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2031 et la perspective du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

B. L'étude de densification : un outil d'aide à la définition du projet résidentiel

Dans le cadre de la révision générale du SCoT, Estérel Côte d'Azur Agglomération a conduit, au printemps 2025, une étude de densification visant à objectiver les capacités internes de production de logements et à affiner les hypothèses de consommation foncière du projet révisé. Cette étude constitue une étape clé pour articuler la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs de production de logements fixés à 11 000 unités à l'horizon début 2046.

L'approche adoptée repose sur une méthodologie itérative et territorialisée, combinant plusieurs échelles d'analyse :

- une approche descendante, à partir des objectifs démographiques et des besoins en logements exprimés à l'échelle intercommunale ;
- et une approche ascendante, fondée sur l'évaluation fine des potentiels fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, commune par commune.

Ce travail repose sur une analyse des capacités de densification et renouvellement urbain (capacité de densification, études spécifiques de renouvellement urbain, ...).

1. Une démarche de connaissance partagée

L'étude s'est appuyée sur la mobilisation de l'enveloppe urbaine réalisée par l'Audat Var sur la base du MOS (2022) et sur un travail d'identification géomatique des parcelles non bâties, des fonds de jardin et des espaces interstitiels situés au cœur des tissus urbanisés.

Les espaces en zone à risque ou soumis à des contraintes fortes (zones rouges de PPR, parcs publics, espaces naturels, servitudes ferroviaires et routières, emprises d'équipements ou de campings) ont été exclus du périmètre.

Une analyse manuelle de vérification a ensuite permis d'écarter les parcelles non pertinentes, notamment celles dont la configuration rendait l'accès ou la constructibilité impossible.

Cette phase de diagnostic a permis de disposer d'un inventaire exhaustif du foncier « densifiable », regroupé selon trois catégories :

- les dents creuses et parcelles non bâties enclavées au sein du tissu urbain ;
- les fonds de jardin et possibilités de division parcellaire (approche « BIMBY ») ;
- les espaces bâtis mutables pouvant, à terme, faire l'objet d'une transformation dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

2. Des hypothèses de travail homogènes et réalistes

Afin de garantir la cohérence du calcul à l'échelle du SCoT, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- les parcelles inférieures à 500 m² n'ont pas été comptabilisées ;
- les potentiels ont été regroupés par catégories d'espaces urbanisés, selon la typologie du SCoT en vigueur (cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires et tissus pavillonnaires) ;
- un taux de mobilisation et une densité cible ont été appliqués à chaque catégorie, modulés selon la taille des parcelles et la morphologie urbaine.

Le taux de mobilisation correspond à la part des fonciers potentiellement activables sur la période du SCoT, en tenant compte de la rétention foncière, des contraintes d'accès et des délais de mutation.

PARCELLE VIERGES				FONDS DE JARDINS
Entre 500 et 799 m ² 50%	Entre 800 et 1499 m ²	Entre 1500 et 2499 m ²	Supérieur à 2500 m ²	40%
	80%	80%	90%	

La densité cible exprime le nombre moyen de logements par hectare réalisable sur chaque type d'espace. Cette approche prudente permet d'identifier des potentiels théoriques nets, sans surestimation des capacités.

Cœur d'Agglomération	80 logt/ha	Bilan du SCoT : densité réalisée
Pôles de proximité	50 logt/ha	Issue du SCoT en vigueur
Centralités secondaires	30 logt/ha	Issue du SCoT en vigueur
Tissu pavillonnaire	12 log/ha	Hypothèse de travail basé sur les densités existantes

3. Le traitement spécifique du tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire représente une part importante du territoire urbanisé et recèle un potentiel de densification significatif. Son intégration dans l'étude a fait l'objet d'un arbitrage spécifique.

S'il offre des leviers réels de production de logements supplémentaires, son activation se traduit par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimée à plus de 30 hectares, soit environ 1 400 logements produits dans ces conditions.

La prise en compte du pavillonnaire a donc été retenue dans une logique d'équilibre : reconnaître son potentiel tout en l'intégrant dans la trajectoire de sobriété foncière et la doctrine départementale (parcelles supérieures à 2 500 m² considérées comme consommant de l'ENAF).

4. Des résultats consolidés à l'échelle intercommunale

L'application de la méthode a permis d'identifier, hors renouvellement urbain, un potentiel théorique de 7 300 logements en densification, principalement à travers les dents creuses et divisions parcellaires.

Ces résultats, confrontés à l'objectif global de 11 000 logements sur 20 ans, confirment que la densification représente une composante majeure de la trajectoire résidentielle du territoire et constitue le levier principal pour atteindre l'objectif de production de logements. Toutefois, elle ne permet pas à elle seule de couvrir l'intégralité des besoins. Elle doit être complétée par le renouvellement urbain et quelques extensions ciblées pour répondre à la demande globale.

Ces extensions correspondent à une enveloppe foncière disponible d'environ 115 hectares pour les équipements et les habitations. En effet, le DOO d'Esterel Côte d'Azur Agglomération fixe une enveloppe foncière totale de 171 hectares mobilisables sur 20 ans, dont :

- 115 hectares dédiés à l'habitat et aux équipements associés,
- 56 hectares dédiés aux activités économiques.

Ces 115 hectares correspondent exclusivement aux secteurs d'extension urbaine identifiés et aux parcelles en dents creuses de plus de 2 500 m², considérées comme consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les dents creuses de moins de 2 500 m² et les divisions parcellaires ne sont pas comptabilisés dans l'enveloppe des 115 hectares.

Enveloppe foncière mobilisable	2026-2036	2036-2046	Total 2026-2046
Logements et équipements associés (ha)	91	24	115
Activités économiques (ha)	25	31	56
TOTAL (ha)	116	55	171

Ces 115 hectares permettent d'accueillir une part résiduelle de la production de logements à la fois en extension mais également en densification « consommatrice d'ENAF », en complément des 7 300 logements issus de la densification stricte, ne consommant pas d'ENAF. Leur capacité dépend des densités prescrites par le DOO en fonction des entités géographiques (cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires et tissu pavillonnaire). Ainsi, l'enveloppe de 115 hectares vient sécuriser la trajectoire des 11 000 logements à créer, en assurant une capacité d'accueil raisonnable tout en respectant la trajectoire ZAN.

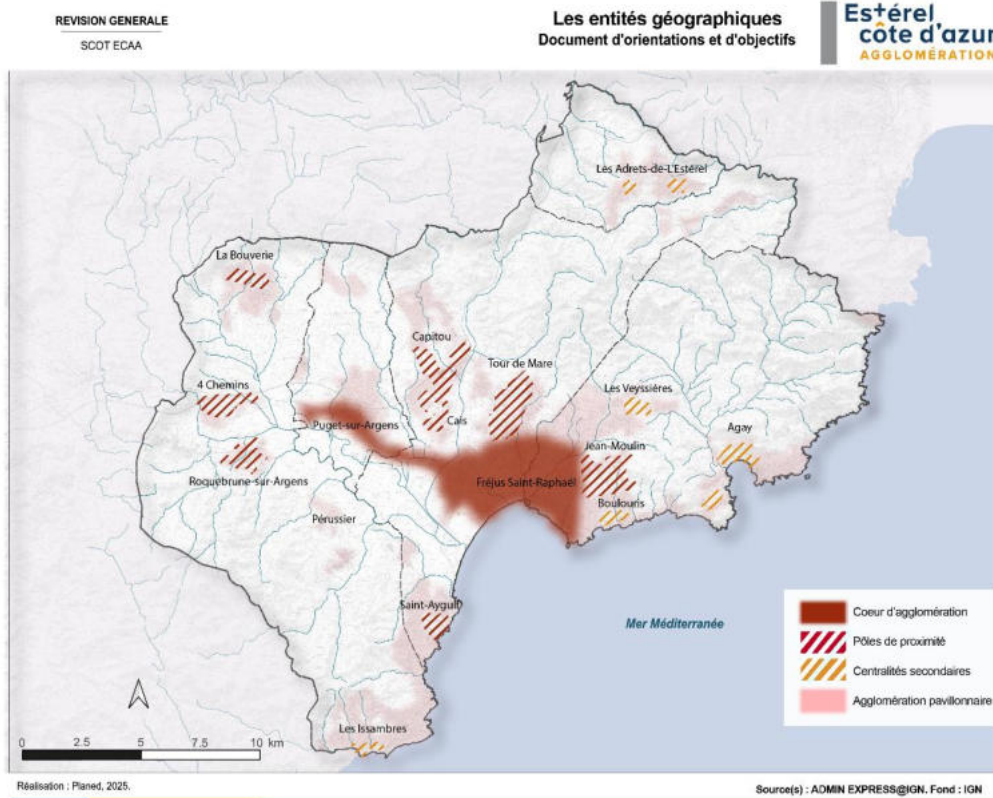
C. Recentrer le développement sur les centralités existantes et le renouvellement urbain

Le projet du SCoT repose sur un double principe : renforcer les centralités de l'armature territoriale et valoriser le tissu urbain existant. Cette stratégie se concentre sur les nouveaux logements, équipements et activités à créer dans les pôles bien desservis et déjà urbanisés, notamment Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Les prescriptions fixent les conditions de production de logements et encouragent la requalification du bâti existant avant toute extension. Plus de **88% de la production devra provenir du renouvellement urbain et de la densification des tissus existants**, conformément à la trajectoire ZAN, tandis que les extensions seront strictement encadrées.

Dans le cadre de révision du SCoT, il a été décidé que les tissus « agglomérations pavillonnaires » pouvaient se densifier. Dans une logique de sobriété foncière, ces secteurs peuvent apparaître stratégiques pour venir compléter une production de logement en densification. Sur cette base, le DOO fixe la répartition des 11 000 logements supplémentaires par objectifs fléchés par entité géographique, traduction prescriptive de l'armature territoriale :

Entité géographique (typologie de tissu croisé au niveau de polarité)	Part de logements en densification et renouvellement urbain	Part de logement en extension
Cœur d'Agglomération	88%	12%
Les pôles de proximité	87%	13%
Les centralités secondaires	86%	14%
L'agglomération pavillonnaire	100%	0%
TOTAL	88%	12%



L'articulation entre les résultats de l'étude de densification et l'enveloppe de 115 hectares dédiée à l'habitat et aux équipements constitue ainsi le socle du modèle résidentiel du SCoT : une production majoritairement issue de la densification (88 %), complétée par des extensions strictement cadrées et dimensionnées.

Le SCoT met aussi l'accent sur la requalification des tissus dégradés et des zones d'activités vieillissantes, la mobilisation des logements vacants et la reconversion des friches urbaines. Ces démarches visent à réduire la pression sur les espaces agricoles et naturels tout en revitalisant les centralités et en soutenant la mixité fonctionnelle.

D. Assurer la cohérence entre une gestion économe du foncier, la qualité du cadre de vie et les besoins résidentiels

Le DOO d'Estérel Côte d'Azur Agglomération établit une grille de densités cibles différenciées afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de sobriété foncière, de qualité de cadre de vie et les besoins de développement résidentiel. Cette approche vise à concilier limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et qualité urbaine des futurs projets, dans la continuité de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Les objectifs de densité moyennes par tissu urbain³ sont fixés selon l'entité géographique du territoire, permettant d'adapter les formes urbaines à la typologie de tissu urbain et au niveau de centralité de chaque polarité :

- **Cœur d'agglomération** : 80 logements/ha, traduisant une ambition forte de renouvellement urbain, de requalification et de densification maîtrisée dans les centralités les mieux desservies.

³ En densification et en extension

- **Pôles de proximité** : 50 logements/ha, en cohérence avec leur rôle d'appui à la centralité principale et leur capacité d'accueil d'un développement résidentiel mixte et équilibré.
- **Centralités secondaires** : 30 logements/ha, pour accompagner la revitalisation des bourgs, la consolidation des équipements de proximité et la densification douce des tissus existants.
- **Tissus pavillonnaires et secteurs périurbains** : 12 logements/ha, dans une logique de sobriété et de préservation du cadre paysager et environnemental.

Ces valeurs ne constituent pas des seuils réglementaires impératifs mais des objectifs cibles à l'horizon du temps d'application du SCoT. Elles fournissent un cadre de référence pour les documents d'urbanisme locaux qui devront les adapter à leurs contextes morphologiques et à leurs projets communaux.

Cette approche graduée permet de renforcer la cohérence territoriale entre les niveaux de polarité, d'assurer une meilleure optimisation du foncier mobilisable et de garantir une qualité urbaine durable, en intégrant les enjeux de mobilité, d'accès aux services et de performance environnementale.

E. Promouvoir un urbanisme plus durable et résilient

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération promeut un urbanisme de proximité conciliant sobriété foncière, qualité urbaine et adaptation climatique.

En effet, la densification, encadrée ne vise pas seulement une augmentation mécanique du bâti, mais une amélioration qualitative des formes urbaines : continuité des fronts bâtis, compacité des îlots, création d'espaces publics végétalisés et intégration paysagère. Les extensions urbaines, strictement limitées et conditionnées à la capacité des réseaux et à la compatibilité environnementale, sont réservées aux secteurs identifiés dans le DOO comme prioritaires.

En plus de planifier des densités cohérentes avec les morphologies urbaines, les formes bâties et la qualité des opérations recherchées visent à réduire les îlots de chaleur, à améliorer la perméabilité des sols et à renforcer la végétation urbaine. Le projet contribue ainsi à la résilience du territoire face aux risques d'inondation, d'incendie et aux effets du changement climatique.

Cette évolution des pratiques d'aménagement traduit la volonté de passer d'un urbanisme extensif et consommateur d'espaces à un urbanisme maîtrisé, fondé sur la cohérence, la mixité et la qualité du cadre de vie. Elle constitue l'un des piliers du modèle de développement équilibré et durable porté par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

IX. Application des dispositions de la loi Littoral

A. Le cadre législatif et réglementaire

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » vise à concilier le développement des activités économiques, notamment celles liées à la mer, l'orientation et la maîtrise de l'urbanisme, ainsi que la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel. Il est défini à l'article L.321-1 du code de l'environnement comme *une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.*

La loi Littoral concerne plus de 1 200 communes riveraines de la mer, mais aussi de grands lacs, d'estuaires ou de deltas. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion ou de submersion marine subis par ces territoires, elle tente de concilier préservation et développement du littoral. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur les communes littorales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, soit trois des cinq communes de la communauté d'agglomération.

Le SCoT apparaît comme un levier pour répondre aux enjeux littoraux. Ce document comporte plusieurs outils d'actions spécifiques aux zones littorales et maritimes.

Ces derniers sont rassemblés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le SCoT a pour objectif de définir les principes d'aménagement liés au littoral suivants :

- Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation ;
- Fixe les orientations concernant :
 - L'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;
 - L'accès au littoral et le partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;
 - La gestion des milieux aquatiques, la prévention des risques naturels liés à la mer et l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ;
- Précise, pour favoriser une gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace ;
- Précise les mesures de protection du milieu marin ;
- Mentionne les orientations relatives à l'aquaculture marine et aux activités de loisirs.

B. La définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés

La loi Littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante.

Cette urbanisation existante s'exprime par une « agglomération » ou un « village ». Des constructions et installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « secteurs déjà urbanisés » (L.121-8 du Code de l'urbanisme).

A cette fin, le SCoT doit déterminer les critères d'identification et localiser les :

- Agglomérations,
- Villages,
- Autres secteurs déjà urbanisés (SDU), exclus dans les espaces proches du rivage,

Les autres secteurs sont considérés comme des « espaces d'urbanisation diffuse » et ne peuvent accueillir de nouvelles constructions à l'exception des dérogations prévues par la loi Littoral.

Les secteurs urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse, par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets, ou la présence d'équipement ou lieux collectifs.

1. Méthode employée pour localiser les enveloppes urbaines

Pour rappel l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU et d'en définir la localisation. Il appartient ensuite aux PLU de délimiter les entités urbaines identifiées à la parcelle. S'agissant des SDU, cette délimitation doit intervenir au plus près du bâti. Le SCoT présente donc une représentation graphique, ainsi qu'une localisation rédactionnelle qui laisse une marge de manœuvre aux auteurs des PLU. Il est cependant précisé que les équipements de type camping ne constituent pas des zones agglomérées lorsqu'ils sont situés en limite d'agglomération, village ou SDU.

Les enveloppes urbaines sont évaluées au regard des continuités entre les différents éléments bâtis. Dans le cadre de la révision du SCoT, une interdistance de 50 mètres entre les bâtiments a été choisie et appliquée afin de discerner continuité et discontinuité urbaine.

2. Définir les agglomérations, les villages et les SDU

Le SCoT a pour objectif d'affiner les critères qui définissent les agglomérations et villages, et de définir et localiser les Secteurs Déjà Urbanisés.

L'enjeu premier a été de déterminer les indicateurs permettant d'identifier les secteurs à analyser, précisés par le Code de l'urbanisme et les critères locaux. Plusieurs critères sont retenus afin de pré-identifier les agglomérations, villages et SDU potentiels :

- la délimitation des enveloppes urbaines. Celles-ci ont été formées à partir de la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée,
- la desserte de ces enveloppes par les réseaux primaires,
- les équipements, services, commerces et entreprises proposés
- le nombre de logements et de résidents présents,
- la densité,
- la localisation éventuelle dans la bande des 100 mètres ou dans les Espaces Proches du Rivage,
- la surface et le nombre de constructions,
- les définitions et les localisations déjà émis dans le SCoT approuvé le 11 décembre 2017

Deux critères sont apparus comme déterminant pour différencier à terme, après l'analyse fine de chaque secteur, les trois types entités au titre de la Loi Littoral : le nombre d'unités de constructions et/ou le nombre de logements continues au sein de l'enveloppe urbaine et la superficie.

a) Les agglomérations

Le PAS du SCoT présente un schéma d'armature territoriale qui met en évidence la stratégie de développement des différentes polarités du territoire. Trois types de polarités sont identifiés : principales, secondaires et contraintes. Par principe, au regard des objectifs de développement et dans un souci de cohérence, pour les communes soumises à la loi littoral, toutes les polarités identifiées constituent des agglomérations.

Cependant, le SCoT affine les critères qui définissent les notions d'agglomération, selon les caractéristiques propres au territoire :

Les polarités identifiées par le PAS comprennent environ 800 constructions à l'usage d'habitation et/ou 800 logements, à l'exception du Trayas dont le nombre de constructions est bien moindre qui correspond à un village (*cf. partie b les villages*). Ce double critère de constructions résidentielles et de logements a pour objectif d'inclure tous les types de tissus dans la définition d'agglomération : habitats collectifs et habitats individuels.

La diamétrale de centralité représente l'ensemble des secteurs de programmation d'extension du foncier économique et d'intensification. L'ensemble de ces parcs d'activités constituent les espaces privilégiés pour accueillir les entreprises du territoire et doivent concourir à l'attractivité économique du territoire.

Pour permettre à ces zones d'activités, jouant un rôle structurant dans l'économie métropolitaine et locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PAS, le SCOT identifie ces espaces comme des agglomérations sous condition : seules les zones d'activités d'une superficie minimale de 25 ha et disposant d'une desserte interne peuvent être identifiées comme une agglomération à dominante économique. Les

autres zones d'activités qui ne répondent pas à ce critère pourront être identifiées comme village à dominante économique si elles répondent aux critères définis comme tels.

Le territoire est également composé d'espaces urbains continus mixtes composés à la fois de quartiers résidentiels et de zones d'activités et/ou commerciales. Les critères précédents ne sont donc pas une règle absolue mais un indicateur à adapter au contexte local de chaque entité. Un espace urbain stratégique identifié par le PAS, d'une superficie supérieure à une centaine d'hectares, comprenant une zone d'activités d'envergure et environ 500 logements, peut être qualifié d'agglomération dès lors qu'il exerce une fonction centrale au sein du territoire.

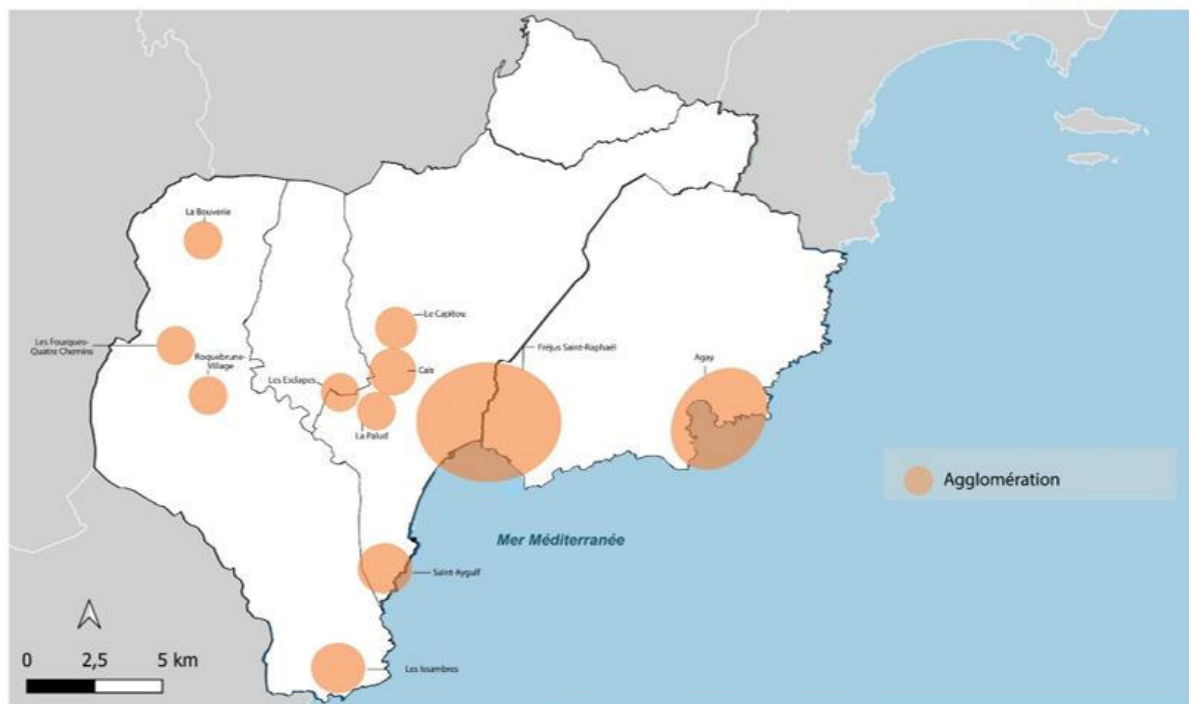
Ainsi, afin d'assurer la compatibilité avec la loi Littoral et d'explicitier la différence avec la notion de village, la définition d'agglomération pour les communes littorales est rédigée comme suit :

« Est considérée comme agglomération une enveloppe urbaine continue rassemblant environ 800 logements/unités de constructions à usage résidentiel ou, pour les secteurs à dominante économique, une surface bâtie supérieure à 25 ha. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les espaces urbains stratégiques mixtes associant logements et activités. ».

D'autres paramètres d'appréciation peuvent compléter l'analyse des agglomérations.

- Les limites administratives ne doivent pas être considérées comme un obstacle à la continuité urbaine (ex. continuum entre Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens).
- La présence d'un bourg historique et de plusieurs services renforce la qualification d'agglomération.
- À l'intérieur des agglomérations, les coulées vertes et corridors écologiques (parcs, vallons, espaces végétalisés) participent à la structure urbaine et à la qualité environnementale sans rompre la continuité du bâti.
- De même, les voies de transit ne constituent pas de rupture lorsqu'elles assurent une desserte locale ou que l'urbanisation se développe de part et d'autre dans des conditions comparables.

La traduction réglementaire des agglomérations sera précisé par les documents locaux d'urbanisme qui tiendront compte des activités et de l'usages effectifs des sols. En effet par exemple, des espaces naturels et agricoles peuvent exister au sein des agglomérations. La qualification d'un secteur en agglomération n'exclut pas la possibilité pour les PLU de classement en zonages naturel ou agricole de parcelles à préserver qui constituent des espaces de respiration et de traversées pour la biodiversité en zones urbaines.



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESSIGN, Fond : ESRI World Topo

Commune	Nom du secteur	Typologie	Justifications par secteurs
Fréjus / Saint-Raphaël	Agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël	Agglomération	2 578,7 ha, 17 770 constructions dont 14 055 résidentielles, 47 552 logements. Densité élevée, forte mixité fonctionnelle et continuité urbaine. Agglomération principale.
Saint-Raphaël	Agay	Agglomération	369,9 ha, 1 967 constructions dont 1 517 résidentielles, 3 298 logements. Densité élevée, forte mixité fonctionnelle et continuité urbaine. Agglomération littorale structurée.
Fréjus / Roquebrune-sur-Argens	Saint-Aygulf	Agglomération	445,2 ha, 3 332 constructions dont 2 756 résidentielles, 5 878 logements. Agglomération dense et mixte, bien équipée et continue. Pôle majeur de la façade littorale sud-ouest.
Roquebrune-sur-Argens	Les Issambres	Agglomération	601,8 ha, 3 442 constructions dont 2 792 résidentielles, 3 901 logements. Agglomération littorale résidentielle et touristique, fortement urbanisée.

Roquebrune-sur-Argens	Roquebrune-Village	Agglomération	101,6 ha, 1 297 constructions dont 990 résidentielles, 1 963 logements. Centralité communale structurée, fonctions administratives et de services.
Roquebrune-sur-Argens	Les Fourques – Quatre Chemins	Agglomération	159,9 ha, 915 constructions dont 537 résidentielles, 634 logements. Agglomération mixte à dominante économique au nord sur environ 45 hectares et à dominante résidentielle au sud, continuité urbaine marquée.
Roquebrune-sur-Argens	La Bouverie	Agglomération	236,8 ha, 1 722 constructions dont 1 538 résidentielles, 1 704 logements. Pôle urbain regroupement habitations et équipements densité forte et diversité d'usages.
Fréjus	Capitou	Agglomération	177,8 ha, 360 constructions dont 134 résidentielles, 151 logements. Agglomération mixte articulant majoritairement des activités économiques mais également des habitations. L'activité économique est dominante sur les 177,8 hectares et est donc largement supérieure au seuil de 25 hectares pour les agglomérations économiques.
Fréjus	Caïs	Agglomération	95,5 ha, 617 constructions dont 377 résidentielles, 776 logements. Agglomération résidentielle dense caractérisée par ses nombreux logements collectifs et bien équipée.
Fréjus	La Palud	Agglomération	53,9 ha, 346 constructions dont 182 résidentielles, 216 logements. Agglomération mixte, pôle économique secondaire. L'activité économique est dominante sur 42,2 hectares des 53,9 hectares du secteur et est donc largement supérieure au seuil de 25 hectares pour les agglomérations économiques.
Fréjus	Les Esclapes	Agglomération	8,0 ha, 10 constructions (aucune résidentielle). Zone d'activités économique, continuité directe avec l'agglomération économique de Puget-sur-Argens sur environ 152 hectares dans un contexte urbain mixte qui au total s'entend sur plus de 280 hectares. Secteur indissociable du contexte urbain et économique de la diamétrale de centralité autour de la DN7.

L'article L 121-3 du code de l'urbanisme indique que le SCOT doit préciser les critères d'identification et la localisation des villages. Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération établit des critères, en prenant appui sur les enveloppes urbaines retenues. Les villages définis sur le territoire :

- ont un rayonnement au-delà de leur enveloppe par la présence de commerces, services, équipements, etc. ;
- présentent une densité et un nombre de construction significatifs,
- et/ ou présentent un espace collectif identifiable qui assure une vie de village et en font des relais de proximité,
- et/ou peuvent faire l'objet de partis pris politiques d'aménagement pour assurer le maintien d'une proximité pour les habitants dans ces secteurs denses.

Afin de conserver une cohérence pour différencier les villages des agglomérations, le nombre de constructions et de logements pour les zones à vocation résidentielle et la surface pour les zones à vocation économique sont les critères déterminants.

Les enveloppes urbaines du territoire, de manière générale, sont nombreuses, souvent densément construites, et s'étendent sur de grandes surfaces. Il est fait le choix de définir comme village **« les enveloppes urbaines continues comprenant environ entre 150 et 800 logements et/ou d'unités de constructions à usage d'habitation. Ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie comprise entre 10 hectares et 25 hectares. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les secteurs mixtes associant logements et activités ».**

Ainsi, les villages présentent une enveloppe continue comprenant entre 150 et 800 unités de constructions continues à usage d'habitation, et peuvent se densifier, mais non s'étendre. Le SCoT précise ainsi les conditions d'urbanisation de ces secteurs. Leur densification permettra d'optimiser le foncier et de produire des logements, mais aussi de faciliter la remise sur le marché de bâtis anciens dégradés ou vacants (remise aux normes, extensions plus importantes qu'en écarts...) et de permettre la pérennisation ou le renforcement des activités économiques, des équipements et des services présents.

Les villages peuvent être constitués de sites d'activités économiques isolés dont la surface est comprise entre 10 hectares et 25 hectares qui jouent un rôle important dans l'économie locale. Il s'agit de permettre le renouvellement urbain de ces secteurs et d'assurer la pérennité des entreprises.

Tout comme les agglomérations, les villages ne sont pas nécessairement exclusivement résidentiels ou exclusivement économiques. Le territoire comprend également des espaces urbains continus mixtes, associant quartiers d'habitations, zones d'activités et espaces commerciaux. Ainsi, les critères de classification ne constituent pas une règle stricte, mais plutôt des indicateurs à adapter au contexte local et aux caractéristiques propres de chaque polarité. Un espace urbain stratégique identifié par le PAS regroupant une zone d'activités et ayant environ 130 logements, peut être qualifié de village.

Enfin au regard de l'intensité constructive déjà portée sur les agglomérations des trois communes, de la volonté de conserver l'organisation urbaine actuelle de ces villages et leur place dans les armatures communales, ainsi que le choix de réduire la consommation d'espaces, **le SCoT ne permet pas l'extension des villages.**

Roquebrune-sur-Argens	Le Fournel Est	Village	35,2 ha, 768 constructions dont 705 résidentielles, 723 logements. Village résidentiel compact et structuré.
Roquebrune-sur-Argens	Les Pins Parasols	Village	19,7 ha, 206 constructions dont 178 résidentielles, 183 logements. Secteur résidentiel structuré.
Roquebrune-sur-Argens	Parc d'activités de La Bouverie (Raphèle)	Village	16,5 ha, 63 constructions dont 15 résidentielles, 343 logements. Secteur mixte (économique et résidentiel) formant un pôle local cohérent. Ce secteur ne peut pas être rattaché à l'agglomération de la Bouverie en raison d'une séparation marquée par la ripisylve du Blavet.

c) Les secteurs déjà urbanisés

L'article L.121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse. Selon cet article, un SDU se caractérise par, « *entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

Le travail d'identification des SDU s'est effectué en plusieurs étapes :

- Premièrement, les secteurs situés en Espace Proche du Rivage ont été exclus, les nouvelles constructions dans les SDU n'étant pas possibles comme précisé par l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme,
- Deuxièmement, l'enjeu a été de déterminer des indicateurs permettant d'identifier les secteurs à étudier, et constituer ainsi une première liste d'entités pouvant être catégorisé en SDU. Les indicateurs analysés sont les suivants :
 - la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée. Au-delà de cette distance, les constructions ne sont pas comprises dans une enveloppe urbaine et donc le secteur est qualifié d'espace diffus.
 - la surface et le nombre de constructions au sein de ces enveloppes urbaines. En dessous de 30 constructions, un secteur ne peut être considéré comme un SDU.

La définition des SDU qui découle de cette démarche est la suivante :

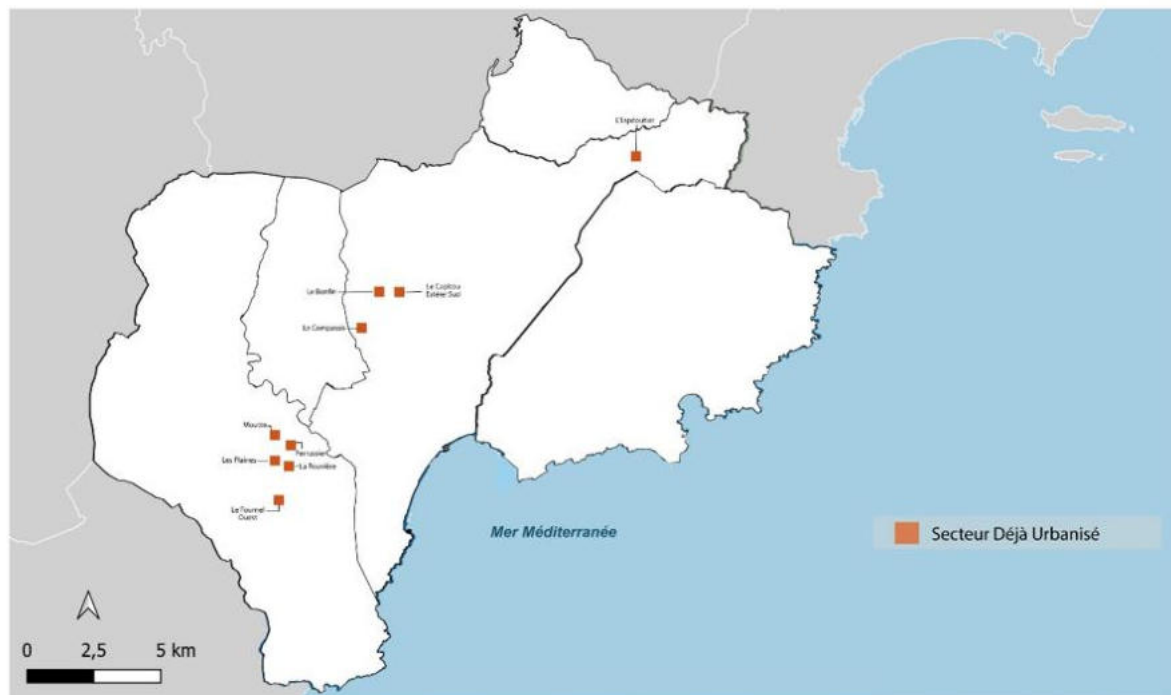
« Les Secteurs Déjà Urbanisés sont une enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, localisée ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent entre 30 et 150 logements/unités de constructions à usage résidentiel compris ».

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme précise que dans les SDU, peuvent uniquement être autorisées, « *les constructions à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

Ainsi, conformément aux usages autorisés dans les SDU dans le cadre de la loi Littoral, seules peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation ou les hébergements (hôtel, résidences seniors, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. L'implantation de commerces ne pourra pas, par exemple, être autorisée.

Par ailleurs, les constructions autorisées ne pourront venir étendre l'enveloppe bâtie du SDU. L'extension de l'urbanisation est interdite. Il s'agit uniquement de permettre l'évolution des constructions existantes et la densification. Ainsi, les bâtiments commerciaux ou artisanaux déjà présents dans les SDU pourront s'agrandir, à condition de rester dans l'enveloppe bâtie du SDU. L'agrandissement des constructions existantes n'est ainsi pas soumis au principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les SDU ont vocation à recevoir un zonage U avec un règlement n'autorisant que les logements, hébergements et équipements d'intérêt collectif et services publics. L'extension est interdite au-delà de ces secteurs comme le mentionne l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Un zonage AU n'a pas vocation à être utilisé.



Réalisation : Planed, 2025.

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

Commune	Nom du secteur	Typologie	Justifications par secteurs
Roquebrune-sur-Argens	Moutte	SDU	11,2 ha, 116 constructions dont 38 résidentielles, 139 logements. Secteur en continuité immédiate du bourg de Roquebrune-sur-Argens et des zones d'activités voisines. La trame viaire est lisible et bien structurée, assurant la desserte complète du bâti. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif sont présents. Malgré une densité faible, le bâti forme un tissu cohérent et connecté, qui le distingue de l'habitat diffus.
Roquebrune-sur-Argens	Le Pérussier	SDU	16,3 ha, 86 constructions dont 49 résidentielles, 91 logements. Secteur enclavé mais en prolongement de zones urbanisées existantes. La desserte est assurée par une voirie interne continue. Les réseaux sont en grande partie disponibles. L'organisation du bâti en poches groupées, le long des voies, confère une cohérence d'ensemble. Faible mixité fonctionnelle mais urbanisation stable et lisible.

Roquebrune-sur-Argens	La Rouvière (des Plaines)	SDU	8,0 ha, 62 constructions dont 10 résidentielles, 28 logements. Caractérisé par une concentration d'habitats intermédiaires et individuels ⁴ . Ensemble compact, bâti autour d'un maillage de voies locales connectées au réseau principal. Présence confirmée des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le secteur, faiblement dense, conserve néanmoins une continuité urbaine nette, sans discontinuité majeure.
Roquebrune-sur-Argens	ZAC des Plaines	SDU	8,0 ha, 77 constructions dont 64 résidentielles, 107 logements. Secteur récent, desservi par un maillage interne de voies structurées et raccordé aux réseaux principaux. Bonne continuité avec le secteur des Plaines. Densité modérée mais habitat regroupé en îlots cohérents. Existence d'équipements de proximité et d'un maillage routier bien défini.
Roquebrune-sur-Argens	Le Fournel Ouest	SDU	5,9 ha, 79 constructions. Village résidentiel compact et structuré, caractérisé par de nombreuses habitations individuelles ⁵ organisées autour de boucles et d'impasses. Le bâti présente une homogénéité architecturale et des parcelles de taille régulière. L'ensemble est à proximité d'un pôle de loisirs comprenant une piscine et des courts de tennis. Le tissu urbain est nettement délimité par des espaces naturels et boisés, marquant une transition franche entre le quartier bâti et son environnement.
Fréjus	Le Bonfin	SDU	8,8 ha, 40 constructions dont 17 résidentielles, 105 logements. Caractérisé par une concentration d'habitats collectifs. Secteur à dominante résidentielle, desservi par une voirie interne organisée en boucle. Réseaux d'eau et d'électricité présents, assainissement collectif partiel. Habitat groupé autour d'un noyau principal, offrant une continuité urbaine perceptible. Densité faible mais organisation structurée.
Fréjus	Le Capitou de l'Estérel-Sud	SDU	9,1 ha, 105 constructions dont 90 résidentielles, 96 logements. Morphologie linéaire mais cohérente, adossée à la trame viaire principale. Les réseaux sont disponibles et les constructions raccordées. Habitat regroupé par poches successives, formant un tissu semi-continu. La structuration du bâti par les voies distingue nettement le secteur d'une urbanisation diffuse.

⁴ La différence entre le nombre de constructions résidentielles et de logements s'explique par l'exploitation des données issues de la BD Topo. En effet, la BD Topo identifie différents usages associés à des constructions dont « l'usage résidentiel ». Toutefois, pour certains secteurs, dont La Rouvière, l'usage « indifférencié », correspondant à un usage inconnu est fortement présent. L'observation du secteur quant à elle confirme une forte concentration de bâtiments à usage d'habitation.

⁵ Cf. note bas de page n°4. Au regard de l'observation réelle sur le terrain, la quasi-intégralité du quartier est composé de constructions habitées. Il est estimé : 76 constructions résidentielles et parallèlement 76 logements. Le domaine touristique des deux collines et deux constructions identifiées comme ayant une activité économique sont déduites de cette estimation.

Fréjus	Le Compassis	SDU	<p>5,6 ha, 39 constructions dont 15 résidentielles, 16 logements⁶.</p> <p>Ensemble bâti en continuité du réseau viaire et des zones déjà urbanisées. Réseaux d'eau et d'électricité disponibles. Densité très faible, mais habitat organisé autour de la voie principale. Le linéaire bâti forme un front urbain homogène, sans rupture marquée avec le tissu voisin.</p>
Fréjus	Parc résidentiel de l'Estérel (L'Espéoutier)	SDU	<p>17,0 ha, 80 constructions dont 60 résidentielles, 61 logements.</p> <p>Urbanisation continue bien que peu dense, avec un réseau de voies internes clairement dessiné. Réseaux d'eau et d'électricité disponibles, assainissement par dispositifs autonomes. Habitat regroupé au sein d'un périmètre délimité, conférant une cohérence morphologique. Se distingue nettement d'une urbanisation diffuse par la structuration du bâti et la trame viaire organisée.</p>

⁶ Cf. note de bas de page n°4

C. Les espaces diffus et les règles particulières de la loi Littoral

Les espaces qui ne respectent pas les critères établis sont considérés comme des espaces diffus.

Les espaces qui ne sont pas qualifiés en tant qu'agglomération, village ou SDU ne peuvent recevoir une urbanisation nouvelle (nouveau bâtiment quelle que soit sa dimension, parking cimenté ou bitumé etc.).

En revanche, les agrandissements des constructions existantes sont possibles :

- L'agrandissement d'une construction existante n'étant pas considérée comme une extension de l'urbanisation devant être réalisée en continuité d'une agglomération ou d'un village.
- Les réhabilitations sont également permises, permettant notamment de porter des projets d'équipements publics à caractère pédagogique et de mise en sécurité des biens et des personnes.

Peuvent également s'implanter les constructions et installations qui bénéficient de dérogation à la loi Littoral. En effet, le DOO précise en préambule des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral que des dérogations spécifiques existent concernant notamment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, le principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage ou encore la préservation des espaces et des milieux remarquables et caractéristiques du littoral.

Le DOO ne précise pas la liste des dérogations qui sont présentées par le Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du SCoT notamment car son rôle consiste à créer un cadre général de l'application de la loi Littoral à partir duquel il appartiendra aux PLU de le traduire à l'échelle communal. Les dérogations à la loi Littoral sont des règles générales applicables directement à l'instruction des autorisations du droit des sol. Elles ne nécessitent ni précisions ni justifications de la part du SCoT.

Ces dérogations et/ou règles particulières sont précisées, sans prétendre à l'exhaustivité, aux articles :

- L.121-4, L.121-5, R.121, L.121-5-1, L.121-5-2, L.121-6 pour les dispositions générales de la loi Littoral,
- L.121-10, L.121-11, L.121-12, L.121-12-1 pour le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages,
- L.121-17 pour l'urbanisation interdite dans la bande littorale,
- L.121-25 et L.121-26, pour la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

D. Les espaces proches du rivage (EPR)

Comme le disposent les articles L.121-13 à L.121-5 du Code de l'urbanisme, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Les Espaces Proches du Rivage se définissent au regard :

- de la visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,
- de la distance vis-à-vis du littoral,
- du relief et de la configuration particulière de lieux.

En effet, il s'agit, principalement pour les espaces où la présence de la mer est très prégnante (co-visibilité...), d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.

L'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Les documents d'urbanisme assurent que le droit des sols appliqués ne permet pas une évolution significative des formes urbaines présentes.

L'analyse du linéaire côtier de Roquebrune-sur-Argens à Saint-Raphaël met en évidence des configurations paysagères différenciées, justifiant des délimitations d'espaces proches du rivage adaptées à la visibilité, au relief et à la densité d'urbanisation. Ces différences structurent la perception du littoral et fondent la hiérarchisation des niveaux de sensibilité paysagère le long du rivage.

Cette analyse permet d'évaluer les sensibilités des littoraux et des espaces localisés entre 2 et 3 km des rives au regard des critères prévus par la loi Littoral afin de délimiter les espaces proches du rivage. Les segments littoraux ont été évalués ainsi :

	Visibilité	Relief et configuration de lieux	Distance
Les Issambres			
Saint-Aygulf			
Estuaire de l'Argens			
Centre Urbain			
Boulouris			
Le Dramont			
Agay			
Anthéor			
Le Trayas			

Echelle des sensibilités :

	Forte
	Moyenne
	Faible

1. Les Issambres et Saint-Aygulf

Espace en surplomb collinaire sur la mer, la sensibilité paysagère y est forte et la profondeur élevée pour couvrir l'ensemble des pentes jusqu'aux lignes de crête. Certains terrains non perceptibles depuis la mer, car situés en contre-pente, appartiennent néanmoins aux espaces proches du rivage en raison de la configuration des lieux : une urbanisation littorale diffuse, imbriquée dans un maillage végétal dense. Ces espaces, à l'exception des centralités, n'ont pas vocation à être densifiés par les documents d'urbanisme, et leurs caractéristiques paysagères sont protégées.

Le secteur Les Issambres–Saint-Aygulf se caractérise par une alternance de zones bâties modérément, de collines boisées et de calanques. La présence du sentier littoral confirme la forte relation entre mer et relief, ainsi que l'accès à un paysage naturel valorisé.

Les vues depuis la mer révèlent une succession de pentes boisées et de ponctuations bâties claires, formant un fond de scène paysager continu. La perception du relief est marquée ; la limite entre espaces littoraux et rétro-littoraux se fond visuellement du fait des pentes continues. Cette configuration justifie une profondeur élargie de l'espace proche du rivage, englobant les versants visibles jusqu'aux lignes de crête principales.

2. Estuaire de l'Argens

La visibilité et la configuration des lieux n'imposent pas une forte profondeur de l'espace proche du rivage. La plaine littorale, très ouverte, se compose d'une large bande sableuse bordant la mer, puis de la coulée fluviale de l'Argens qui traverse cette frange avant de se jeter dans la Méditerranée.

Le tracé de la RD98, situé en léger retrait du rivage, matérialise une séparation nette entre l'espace littoral proprement dit et la zone rétro-littorale. Les reliefs faibles en avant-plan confirment l'absence de perspective profonde : l'horizon marin domine et la limite du rivage reste visuellement bien identifiable.

Depuis la mer, le regard perçoit une ligne horizontale continue marquée par la plage, les zones humides et quelques équipements ponctuels. La lisibilité du relief étant quasi nulle, l'espace proche se limite naturellement à une bande restreinte correspondant à la zone d'interface entre la mer, l'embouchure et la RD98. Les espaces agricoles et naturels situés plus à l'intérieur ne s'inscrivent pas dans la perception immédiate du littoral, ce qui confirme la pertinence d'une profondeur réduite.

3. Centre Urbain de la Base Nature au port Santa-Lucia

L'intensité constructive déjà forte du centre urbain (Port Fréjus, Fréjus Plage, cœur de Saint-Raphaël) met en évidence une bande littorale densément bâtie, avec peu de recul entre le front de mer et l'urbanisation. Le tissu urbain est continu, structuré par un maillage serré de voies et d'immeubles, auquel s'ajoutent des infrastructures parallèles au rivage (route littorale et ligne ferroviaire Marseille–Vintimille).

La route et les quais des ports-marinas prolongent visuellement le littoral urbanisé, interrompant la transition avec les espaces ouverts. L'arrière-bande ne présente que peu d'espaces de respiration : la densité bâtie est maximale et la limite entre bord de mer et quartiers intérieurs est faible.

Les vues depuis la mer soulignent un front urbain continu et homogène, constituant une véritable ligne de contact entre la ville et l'eau. Le relief est quasi nul : le bâti forme la ligne d'horizon.

Dans ce contexte, la délimitation de l'espace proche du rivage peut être tenue au premier rideau urbanisé, correspondant à la frange construite dense, directement en contact avec le rivage.

4. Les Plaines et Boulouris

La trame paysagère héritée de l'époque ferroviaire et balnéaire (Compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée) demeure bien visible. On y observe de nombreuses villas et propriétés d'exception issues de la Belle Époque, intégrées dans un maillage parcellaire régulier et un cadre fortement végétalisé. Le tissu résidentiel, principalement individuel, s'organise le long du rivage et remonte progressivement vers le massif, conférant au quartier une qualité de « ville-jardin littorale ».

Depuis la mer, le paysage présente un rythme alternant masses arborées et volumes bâtis modérés, laissant percevoir des percées vertes vers l'arrière-pays. La topographie douce limite la profondeur visuelle : le relief n'impose pas d'extension marquée des espaces perçus depuis le large.

La délimitation des espaces proches du rivage peut donc s'étendre légèrement au-delà de la frange côtière pour inclure les ensembles végétalisés visibles depuis la mer, sans atteindre toutefois la profondeur caractéristique des quartiers collinaires de la Corniche d'Or. Cette approche garantit la valorisation du patrimoine paysager tout en maîtrisant l'urbanisation arrière.

5. Dramont – Agay – Anthéor et le Trayas

L'agglomération retrouve ici une configuration d'urbanisation littorale collinaire. La bande côtière est bordée de lotissements et de villas étagés sur les pentes du massif de l'Estérel, conférant au secteur un caractère résidentiel affirmé et une forte identité paysagère. Comme aux Issambres et à Saint-Aygulf, l'urbanisation est implantée en premier rideau face à la mer, tandis que les caractéristiques naturelles, relief contrasté, roches rouges, couvert forestier dense, composent un paysage d'une grande expressivité.

Les vues depuis la mer offrent une composition spectaculaire : les versants de l'Estérel descendent directement dans la mer, encadrant les baies d'Agay et d'Anthéor. La perception du relief domine et la continuité boisée des pentes structure le paysage littoral. L'urbanisation, bien que présente, se fond dans la trame végétale et épouse les lignes naturelles du relief.

La délimitation de l'espace proche du rivage englobe ici les versants visibles depuis la mer jusqu'aux ruptures topographiques, incluant les espaces perçus comme partie intégrante du paysage côtier. Ces secteurs collinaires, à forte sensibilité paysagère, n'ont pas vocation à être densifiés ; la préservation du relief, de la végétation et des vues lointaines constitue un enjeu majeur de protection.

Cette approche graduée de la délimitation des espaces proches du rivage traduit une cohérence d'ensemble entre la perception depuis la mer, le relief et la morphologie urbaine. Elle distingue :

- les secteurs collinaires sensibles à forte visibilité (Issambres, Agay, Anthéor, Trayas) où la profondeur de l'espace proche s'étend jusqu'aux crêtes,
- les secteurs de plaine ou fortement urbanisés (Argens, centre urbain, Boulouris) où la profondeur reste limitée au premier plan perceptible depuis le rivage pour l'embouchure de l'Argens, au premier rideau urbanisé des agglomérations littorales de Fréjus et Saint-Raphaël.

Cette lecture spatiale des espaces proches du rivage constitue un fondement pour la gestion différenciée du littoral et la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec la loi Littoral et les orientations du SCoT.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

E. La bande des 100 mètres

La bande littorale des 100 mètres constitue un espace spécifique à préserver, où les constructions et installations sont, en principe, exclues en dehors des espaces déjà urbanisés. Ce principe s'applique le long du rivage, mais également sur les rives des plans d'eau intérieurs dont la superficie excède 1 000 hectares. Seules les activités nécessitant une proximité immédiate avec l'eau peuvent y être autorisées. Dans cette zone, la loi consacre la primauté du principe de protection de l'environnement sur celui de l'aménagement.

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier clairement la bande littorale des cent mètres, préciser les limites des espaces urbanisés qui s'y trouvent et décliner les prescriptions réglementaires correspondantes.

Cette bande est par ailleurs exposée à des risques de submersion marine, ce qui restreint encore ses possibilités d'évolution. Sa délimitation n'est pas fixe : elle peut évoluer dans le temps, notamment sous l'effet de l'érosion côtière. C'est pourquoi le SCoT a fait le choix de ne pas la délimiter lui-même. Son identification relève des communes, qui pourront, le cas échéant, étendre cette zone au-delà des cent mètres en fonction de leur situation locale, de la sensibilité des milieux ou de la dynamique d'érosion du littoral.

F. Les grandes coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation s'inscrivent dans les principes fondamentaux de la loi Littoral, codifiées à l'articles L.121-22 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions visent à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral et à limiter l'extension urbaine pour éviter la continuité du bâti le long du rivage ou des axes littoraux. Les coupures constituent donc des secteurs d'inconstructibilité (hors exceptions limitées).

Leur traduction dans les documents d'urbanisme se fait comme suit :

- Le SCoT définit les principes de localisation et d'ampleur des coupures,
- Le PLU en précise le tracé et les conditions de préservation.

Au-delà de ces coupures d'urbanisation, les PLU peuvent en définir de nouvelles. Le SCoT n'identifie pas de coupure d'urbanisation entre les agglomérations des Issambres et de Saint-Aygulf car la continuité bâtie y est effective.

Afin d'identifier les grandes coupures d'urbanisation, le SCoT met l'accent sur la conservation des structures végétales existantes et la préservation des trames vertes et bleues, notamment en interface avec les zones urbanisées. Les coupures peuvent également jouer un rôle de transition paysagère entre les zones résidentielles et les espaces boisés des massifs, participant alors à la qualité visuelle du territoire et à la perception du relief, notamment de l'Estérel.

- la première grande coupure intervient entre la sortie de Saint-Aygulf et les parties naturelles de l'ex. Base Nature de Fréjus, l'ensemble de l'espace Caquot, sa grande dalle de stationnement puis l'urbanisation de Port Fréjus constituant la porte du cœur d'agglomération,
- la seconde grande coupure intervient sur les franges nord du quartier d'Aiguebonne. Le secteur d'Aiguebonne se situe précisément à la charnière entre le tissu résidentiel du nord de Saint-Raphaël et les pentes boisées du massif de l'Estérel, identifiées comme espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi Littoral. La coupure garantit la continuité écologique entre ces ensembles naturels et évite également

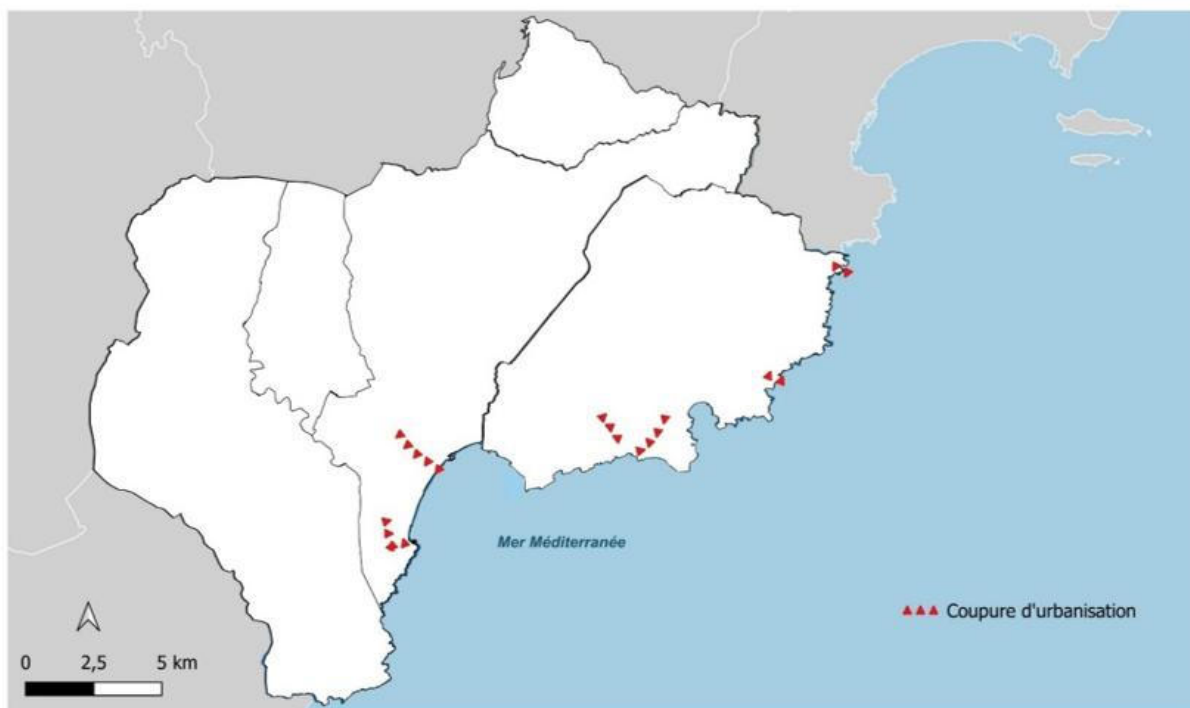
l'étalement urbain de l'agglomération de Saint-Raphaël dans le massif de l'Estérel et d'Aiguebonne vers le massif et vers le Cap Dramont.

- la dernière coupure d'urbanisation est celle qui court le long de la corniche d'Or de la fin d'Anthéor jusqu'à l'entrée du Trayas. Elle protège un espace naturel remarquable et reconnu comme l'un des plus belles routes au monde entre le rouge de l'Estérel, le bleu turquoise de la Méditerranée et, en hiver, le fond neigeux du Mercantour et des Préalpes.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESSIGN. Fond : ESRI World Topo

G. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL) et les espaces marins remarquables

Les articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme disposent que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols (notamment le SCoT) préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et/ou les espaces et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou les espaces et milieux présentant un intérêt écologique.

L'article L.121-23 et le décret R.121-4 précisent la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de leur intérêt écologique : 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 désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ».

Ces espaces revêtent des possibilités d'aménagement restreintes, seuls des aménagements légers ne portant pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère des espaces et préservant les milieux. Ces aménagements légers admis sont très précisément listés par le décret R.121-5 du code de l'urbanisme et concernent notamment les installations légères d'accueil du public, les équipements nécessaires à la gestion ou à la protection du site, les aménagements agricoles de taille limitée et les constructions et les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau

Leur traduction dans les documents d'urbanisme se fait comme suit :

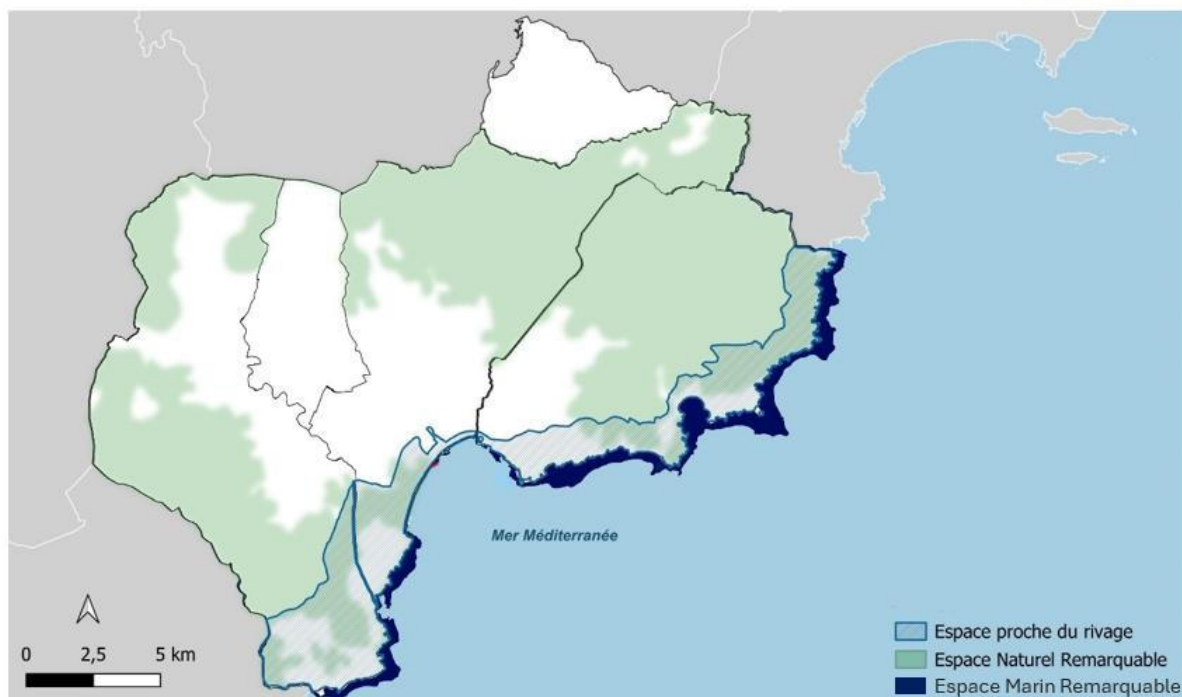
- Le SCoT en fixe leurs principes et leur localisation générale dans son DOO,
- En prenant appui sur les cartographies du SCoT identifiant les espaces remarquables du littoral, les PLU inventorient ces espaces et les identifient à l'échelle cadastrale.

Ces espaces couvrent une grande superficie du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et notamment :

- L'ensemble des parties encore naturelles et nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique du massif des Petites Maures à Roquebrune-sur-Argens au motif que leur couvert végétal est dense et qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage qui limitent l'augmentation de la capacité d'accueil des polarités autres que celle du cœur d'agglomération,
- Les étangs de Villepey, l'estuaire de l'Argens incluant les parties les plus significatives du lit majeur de l'Argens,
- L'ensemble du site classé du Massif de l'Estérel (dont le Cap Dramont) et ce jusqu'à la limite avec le département des Alpes Maritimes,

La détermination des espaces remarquables marins provient de l'inventaire des zones sensibles en matière de fonds marins (herbiers, sites écologiques fragiles...). Seule l'anse de l'agglomération n'est pas intégrée à ce dispositif compte tenu de l'exposition fréquente des fonds aux mouillages et aux rejets pluviaux de la Garonne et du Pédégal.

La cartographie ci-après représentent les espaces proches du rivage et les espaces remarquables et caractéristiques se divisant en « Espaces naturels remarquables » et en « Espaces marins remarquables » afin de distinguer les espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et/ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou présentant un intérêt écologique.



Réalisation : Planed, 2025.

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

H. Les espaces boisés significatifs

L'article L.121-27 du Code de l'urbanisme stipule que le « *plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

Les espaces boisés significatifs sont un outil central de la mise en œuvre de la loi Littoral. Ils garantissent la préservation des grands massifs boisés côtiers et rétro-littoraux, le maintien des continuités écologiques et la limitation stricte de l'urbanisation diffuse sur les communes littorales de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du groupement de communes sont singulièrement distincts des autres espaces définis par la loi Littoral et leur protection doit être justifiée au regard des caractéristiques des boisements. Ils ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours incluses dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

C'est pourquoi, au regard de la précision requise pour distinguer les différents types d'espaces forestiers (boisements significatifs, espaces remarquables, coupure d'urbanisation, etc.), le SCoT n'identifie pas d'espaces boisés significatifs.

Il précise cependant que leur définition sera faite par les documents locaux d'urbanisme et qu'ils devront comprendre les masses boisées d'importance des communes littorales constituant des réservoirs de biodiversité significatifs de la trame verte d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Ces parcs et ensembles boisés significatifs seront identifiés par les documents d'urbanisme en fonction de leur intérêt écologique ou paysager et/ou de leur importance en matière de superficie. Concrètement, il s'agira de tenir compte de la configuration des lieux et des caractéristiques du boisement (leur importance en matière de superficie, leur masse végétale, la qualité des espèces, etc.) afin de les distinguer des autres espaces forestiers.

Ces boisements doivent traditionnellement être protégés en tant qu'espaces boisés classés ou en zone naturelles protégées, ou en tant que coupure d'urbanisation définie à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme. L'outil réglementaire à mobiliser sera au libre choix des communes. Le DOO précise toutefois que le principe générale de protection des espaces boisés significatifs de la loi Littoral consiste à l'interdiction de toute artificialisation.

I. Le recul du trait de côte et la submersion marine

L'exposition au recul du trait de côte est une notion intégrée à la loi Littoral par la loi 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin d'anticiper les risques associés au recul du trait de côte et notamment la submersion marine, des cartes locales d'exposition au risque qui ont vocation à guider l'aménagement futur des communes.

Ainsi il est prévu par l'article L.121-22-2 du Code de l'urbanisme que le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu applicable dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 délimite sur le territoire de ces communes :

- La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;
- La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

Il est également prévu que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu comprend une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique du règlement les zones impactées par le recul du trait de côte et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

L'objectif du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est de planifier en amont l'intégration du risque dans les documents locaux. Les travaux menés depuis 2017 par Estérel Côte d'Azur Agglomération ont confirmé la vulnérabilité structurelle du secteur du Veillat à Saint-Raphaël face à la submersion marine et à l'érosion côtière. L'analyse diachronique du trait de côte met en évidence un recul moyen de 0,38 m/an depuis 1998, avec des épisodes de régression ponctuelle atteignant jusqu'à 8 mètres lors des tempêtes de forte intensité, notamment celle de mai 2010. Les modélisations hydrodynamiques menées depuis 2018 démontrent que le site reste fortement exposé aux effets combinés des vagues incidentes et du courant de retour, accentués par la présence d'ouvrages rigides (murs réfléchissants en haut de plage). L'épisode du 23 novembre 2019 a confirmé l'exposition du linéaire au franchissement régulier des paquets de mer et à des surcotes dynamiques significatives.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer, le cas échéant, la cartographie des secteurs soumis au recul du trait de côte à partir des données de l'observatoire littoral. L'ouverture à l'urbanisation y sera strictement encadrée, les projets devant démontrer :

- une conception adaptée aux aléas (retrait des emprises, aménagements réversibles, usages temporaires ou saisonniers) ;
- une intégration paysagère et écologique compatible avec la dynamique sédimentaire et les herbiers de Posidonie présents dans la baie ;
- et la non-aggravation de l'exposition des biens et des personnes.

Dans les linéaires les plus exposés, comme le Veillat, la priorité doit être donnée à la requalification des usages existants et à la création d'espaces ouverts résilients, plutôt qu'à toute extension pérenne. La stratégie d'adaptation devra privilégier des solutions d'aménagement souples et durables :

- désimperméabilisation des surfaces en haut de plage,

- retrait progressif des ouvrages rigides,
- renforcement des protections végétalisées et dissipation naturelle de l'énergie des vagues.

Le projet du Veillat illustre cette approche : il conjugue résilience, réversibilité et intégration paysagère, dans le respect des caractéristiques écologiques et hydrosédimentaires du site.

Par exemple le projet vise à réduire l'exposition directe des biens et des équipements tout en restaurant une zone tampon naturelle. Cette solution repose sur la surélévation de la plage par une butée en enrochement, rechargée avec un sable calibré et stabilisé, permettant d'amortir les jets de rive et de limiter la progression de la submersion vers les infrastructures urbaines en arrière de plage. L'objectif est de restaurer la fonctionnalité écologique et sédimentaire du site, de prolonger la durée de vie des ouvrages, et de réduire la fréquence des rechargements artificiels, actuellement nécessaires chaque année.

Enfin, les collectivités sont invitées à planifier à long terme la gestion du recul du trait de côte, notamment par la désaffectation des installations les plus exposées et la reconversion des emprises en zones tampons naturelles. Les documents d'urbanisme pourront, le cas échéant, identifier des secteurs d'attente foncière susceptibles d'accueillir à moyen terme des équipements ou usages déplacés.

Ainsi, la stratégie portée par le SCoT et le DOO vise à concilier protection du littoral, adaptation au changement climatique et maintien de l'attractivité touristique, tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes sur le front de mer.

J. La capacité d'accueil du territoire

Le SCoT doit, au titre de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, d'une part déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser et d'autre part évaluer la compatibilité du projet avec cette dernière. Pour déterminer la capacité d'accueil du territoire tel que défini par le Code de l'urbanisme, l'ensemble des éléments ci-dessous issus du l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme sont analysés :

- Les espaces remarquables ;
- L'existence de risques littoraux : submersion marine et projection du recul du trait de côte ;
- Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Les conditions de fréquentation des espaces naturels, du rivage par le public et les équipements qui y sont liés.

Il s'agit dans ce chapitre d'analyser la capacité du territoire à limiter les pressions sur les espaces, à anticiper les fréquentations des milieux mais également les besoins de la population permanente et estivale au regard de la suffisance des équipements publics.

Dès lors, le SCoT s'interroge sur les ressources et les milieux potentiellement impactés par son projet, et les réponses apportées aux impacts les plus significatifs.

Les conclusions de l'analyse de la prise en compte par le SCoT des éléments listés à l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme rejoignent celles de l'évaluation environnementale (en annexes du SCoT) et sont complétées par cette dernière.

Thématique à prendre en compte par le SCoT (L.121-23 du Code de l'Urbanisme)	Justification de la capacité d'accueil du territoire
La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du CU, soit les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	<p>La stratégie retenue pour le territoire repose sur une gestion raisonnée de l'urbanisation, fondée sur la réduction du rythme de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette approche vise à concentrer les projets dans les secteurs déjà urbanisés ou disposant d'une capacité d'accueil avérée, tout en limitant strictement les extensions aux besoins ne pouvant être réalisées dans les enveloppes urbaines.</p> <p>Dans cette logique de sobriété foncière, les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme bénéficient d'une protection renforcée. Le DOO, dans sa partie D2.4, en assure la préservation, qu'il s'agisse des espaces terrestres ou des plages et espaces remarquables littoraux et maritimes.</p> <p>Ainsi, les grands espaces naturels qui structurent le territoire, ainsi que les plages, calanques et ensembles rocheux, sont identifiés par le SCoT et devront être inventoriés et traduits à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Ces espaces comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les massifs, dont ceux de l'Estérel et des Maures et le Rocher de Roquebrune, • Les forêts dont la forêt domaniale de la Colle du Rouet, la forêt de Raphèle, le bois de Malvoisin, • les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens, les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peïre-les-Issambres et Saint-Aygulf,

	<ul style="list-style-type: none"> les petites plages, calanques, ensembles rocheux et secteurs marins entre Santa Lucia et la limite départementale, dans une bande maritime maximale de 1,5 km. <p>Ces espaces figurent sur la carte de mise en œuvre de la loi Littoral du DOO et font l'objet de mesures de protection écologiques au titre de la TVB du SCoT. Leur préservation s'inscrit dans une logique d'ensemble visant à protéger les espaces remarquables mais aussi les réservoirs et corridors de biodiversité, les paysages et l'ensemble des milieux écologiques sensibles, qui devront être protégés, restaurés et valorisés dans les documents locaux d'urbanisme.</p>
L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte	<p>La prise en compte des risques littoraux repose sur un ensemble cohérent d'objectifs stratégiques, de prescriptions et de recommandations, en particulier dans la partie D.5 du DOO.</p> <p>Les prescriptions P71 et P72 encadrent l'urbanisation littorale par l'intégration d'une cartographie des secteurs soumis au recul du trait de côte ou aux aléas de submersion marine, l'interdiction de projets non adaptés à ces risques et la mobilisation systématique des données disponibles pour éclairer les choix d'aménagement. Le DOO demande également que les aménagements littoraux soient conçus de manière souple et réversible, et anticipent la possibilité de reculs stratégiques à horizon 2050 dans les secteurs les plus vulnérables.</p> <p>De manière plus générale, le SCoT articule son projet en cohérence avec les principes de la Loi Littoral tout en tenant compte des particularités du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> il organise l'urbanisation en continuité des agglomérations, en excluant l'extension des villages, afin de limiter la pression sur les milieux sensibles ; il donne la priorité à la densification et au renouvellement urbain dans les polarités, pour éviter d'accentuer les risques littoraux dans des espaces peu urbanisés ; il interdit toute construction hors des espaces urbanisés dans la bande littorale ; il maintient les espaces agricoles et naturels jouant un rôle de coupures d'urbanisation et protège les espaces remarquables, notamment les plages et les calanques. <p>Ces dispositions contribuent à limiter l'exposition aux risques et à orienter le développement vers des secteurs mieux protégés.</p>
La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes	<p>De manière générale, le SCoT protège les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et maritimes en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le DOO encadre strictement l'urbanisation des espaces agricoles (P63) en limitant les constructions aux seuls besoins de l'exploitation, ce qui préserve les terres productives et réduit la pression foncière sur les espaces ruraux.</p> <p>Il protège également les cultures marines et les activités nécessitant la proximité de l'eau, en imposant la préservation de l'interface Terre Mer, des biocénoses sensibles et de la qualité des eaux littorales (P65 à P67), garantissant ainsi des conditions favorables aux activités halieutiques.</p>

	<p>L'encadrement de l'évolution des ports et des équipements maritimes (P68, P69) privilégie la requalification des infrastructures existantes, limite l'artificialisation nouvelle et soutient une gestion économe du foncier littoral, ce qui contribue indirectement à préserver les espaces agricoles en évitant l'extension de ces infrastructures.</p> <p>Les recommandations (R40 à R46) renforcent la restauration des milieux dégradés, la gestion raisonnée des usages et la valorisation durable des espaces naturels et forestiers, au bénéfice également des activités pastorales et forestières.</p> <p>Ainsi, la protection des espaces et activités agricoles, forestières et maritimes s'inscrit pleinement dans la trajectoire ZAN en réduisant l'artificialisation, en optimisant les espaces déjà urbanisés et en préservant les ressources naturelles qui soutiennent l'économie productive du territoire.</p>
<p>Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés</p>	<p>Le SCoT prescrit aux documents d'urbanisme d'encadrer les constructions, installations et aménagements qui permettent la fréquentation des espaces par le public notamment dans les espaces remarquables, naturels et proches du rivage afin de préserver les milieux sensibles tout en maîtrisant l'artificialisation.</p> <p>Le DOO fixe pour cela des prescriptions spécifiques concernant les accès à la mer, les usages récréatifs et les cheminements littoraux (P68, P69, P70), en veillant à ce que la fréquentation demeure compatible avec les capacités d'accueil des sites et la protection des habitats remarquables. Les recommandations R41 à R45 complètent ce cadre en régulant les flux de visiteurs, en structurant les cheminements doux et en limitant la dispersion des usages dans les espaces naturels. Cette organisation vise à éviter la création de nouvelles emprises ou parkings en front de mer et à orienter la fréquentation vers des espaces adaptés, réduisant ainsi l'artificialisation et les pressions sur les milieux.</p> <p>Le DOO privilégie plus largement la requalification et la densification des secteurs déjà urbanisés plutôt que la création de nouvelles emprises d'équipements, d'activités ou de logements, limitant une trop forte croissance démographique qui serait incompatible avec les capacités réelles du territoire et avec la préservation de ses ressources.</p> <p>L'encadrement de la fréquentation, qu'elle soit ponctuelle sur le littoral ou liée à l'accueil permanent de la population, contribue ainsi à protéger les écosystèmes côtiers et terrestres, à maintenir la qualité paysagère et à assurer une gestion équilibrée des espaces naturels, pleinement alignée avec les objectifs de sobriété foncière.</p>

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a intégré les pressions écologiques, économiques et démographiques propres aux territoires littoraux, en articulant protection des milieux, maîtrise de l'urbanisation et trajectoire démographique soutenable.

Dans un contexte actuel de forte croissance démographique et de forte attractivité touristique, le document a retenu une stratégie d'accueil de la population fondée sur une trajectoire de ralentissement démographique (+0,3 % sur le temps d'application du SCoT) et sur une consommation foncière très encadrée, avec seulement 12 % de la production de logements réalisée en extension, le reste étant issu de la densification et du renouvellement urbain.

De même, le territoire a anticipé les tensions d'approvisionnement en eau qui se sont accentuées ces dernières années. Pour répondre aux besoins supplémentaires estimés à 24

409 m³/an d'eau pour l'accueil de 369 nouveaux habitants par an sur les 20 ans d'application du SCoT.

Plusieurs projets de création de nouveaux forages, d'agrandissement de capacités de stockage et de mise en place d'unités de potabilisation ont été engagés. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement. Les projets prévus sont les suivants :

- Création d'une réserve de 16 000 m³ pour augmenter la capacité de stockage d'eau potabilisée issue de l'usine du Muy et sécuriser l'alimentation en eau potable en cas d'intervention ;
- Création d'un forage AF4, lieu-dit Imougade ;
- Création d'une unité de potabilisation de l'eau du lac de Saint-Cassien à Fustièrre, sur la commune des Adrets-de-l'Estérel. Cette unité assurera un secours de 23 l/s, extensible à 40 l/s ;
- Desserte du nouveau réservoir de Roquebrune-sur-Argens ;
- Réutilisation des eaux usées traitées pour irriguer le golf de Cap Estérel. L'installation peut produire jusqu'à 900 m³/j d'eau recyclée, pour une capacité maximale de traitement de la station fixée à 6 968 m³/j.

En complément de ces projets, le DOO prévoit plusieurs prescriptions préservant les milieux aquatiques, la qualité des eaux littorales et des masses d'eau, en limitant les pollutions diffuses et en encadrant l'usage de la ressource en eau dans les espaces logistiques.

Pour conclure, le DOO permet de répondre aux besoins en logements sans accroître la pression sur les espaces naturels, agricoles et littoraux, tout en garantissant une trajectoire compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette. La production de logements s'appuie ainsi sur une optimisation des gisements dans l'enveloppe urbaine, la remobilisation des tissus déjà urbanisés, la diversification des formes urbaines et une densité différenciée selon les polarités, conformément aux prescriptions du DOO.

En maîtrisant simultanément l'accueil de nouveaux habitants, la consommation d'espace et en limitant l'implantation des constructions dans les secteurs sensibles écologiquement ou exposés aux risques littoraux, le SCoT assure un équilibre entre développement résidentiel, préservation des milieux naturels et agricoles et consolidation des centralités, en cohérence avec la capacité réelle du territoire à subvenir aux besoins de sa population. Cette démarche permet de contenir les effets de la pression littorale sur le foncier, de soutenir une production de logements adaptée aux capacités d'accueil du territoire et d'inscrire durablement l'aménagement dans une logique de résilience écologique et de sobriété.

X. Justification du projet au regard de l'environnement

A. Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT et principaux résultats

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération a fait le choix d'intégrer les enjeux environnementaux dès les premières étapes de sa Révision.

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux majeurs propres au territoire : fonctionnement du massif de l'Estérel et des Maures, rôle structurant de la plaine de l'Argens et du Reyran, vulnérabilité des zones humides, sensibilité des milieux littoraux, pression exercée sur les espaces agricoles, risques naturels et gestion de la ressource en eau.

Ces enjeux ont été regroupés en grandes thématiques transversales, puis hiérarchisés selon une pondération allant de faible, moyen à fort.

Pour rappel, la démarche d'accompagnement menée lors de la réalisation de l'état initial de l'environnement avec les élus du territoire a permis d'aboutir à la définition d'enjeux. Le tableau suivant synthétise et rappelle la hiérarchie établie par un code couleur, de faible (vert) à très important (rouge foncé).

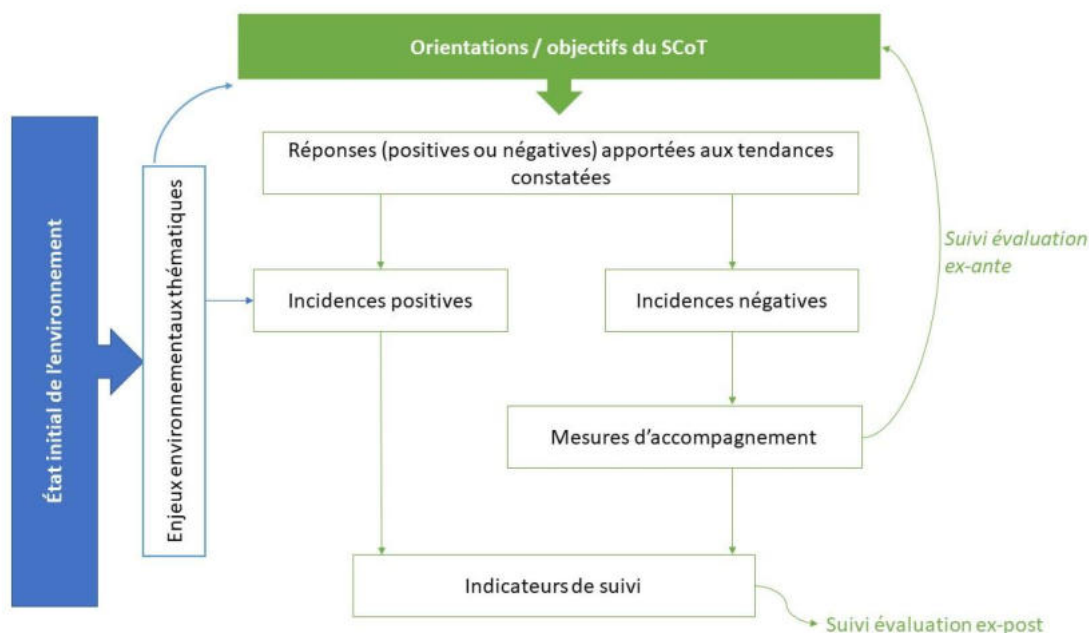
Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique
Consommation d'espace
Risques et changement climatique
Ressource en eau
Paysages et patrimoine
Transition énergétique
Pollutions atmosphériques et nuisances sonores
Déchets
Risques industriels et ressources minérales

Le processus d'élaboration du SCoT a permis l'intégration au fil de ces enjeux avec les Elus et Personnes Publiques Associées dans la construction du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis dans la traduction opérationnelle de ces choix dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Il a notamment éclairé la définition des orientations relatives à la sobriété foncière, aux continuités écologiques, à la gestion des risques, à la valorisation des paysages, à l'adaptation climatique ou encore à la préservation des espaces agricoles.

La méthode de révision du SCoT a permis ainsi :

- D'améliorer et de renforcer le contenu environnemental du projet du SCoT 2017 en vigueur,
- D'ajuster certains éléments du projet et d'y intégrer des mesures environnementales adaptées au contexte local, renforçant la cohérence entre les orientations stratégiques du PAS et leur déclinaison opérationnelle dans le DOO
- De garantir la prise en compte effective des enjeux environnementaux tout au long de son élaboration, depuis la définition des objectifs jusqu'à la formalisation des règles d'aménagement.
- De s'assurer que le projet se construit selon une logique d'évitement et de réduction des conséquences dommageables sur l'environnement du développement territorial ;
- De contribuer à faciliter les décisions des élus en leur apportant des éléments de connaissance et d'analyse (choix d'aménagement, arbitrages, etc.).



Contrairement à d'autres démarches de planification, aucune analyse de scénario alternatif n'a été menée.

Le SCoT s'est construit autour d'un projet unique, affiné progressivement grâce à un processus itératif de co-construction avec les élus des cinq communes. Ce scénario central s'appuie sur le SCoT en vigueur depuis 2017, tout en intégrant les actualisations issues du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et de l'évolution des tendances et enjeux propres au territoire.

Le graphique ci-après illustre la manière dont la prise en compte de l'environnement présente au sein du projet SCoT révisé.

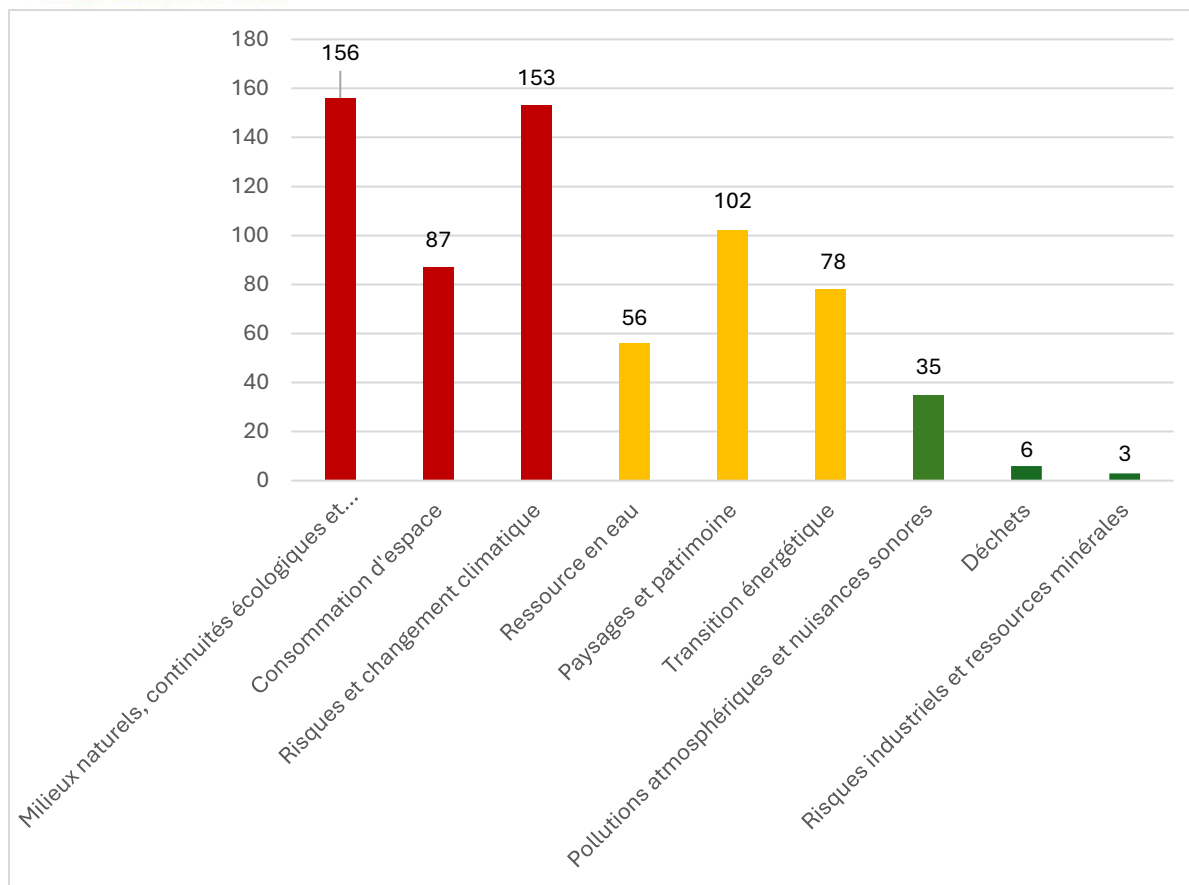


Figure 1 : Profil environnementale - ECOVIA, 2025

Le DOO prend globalement bien en compte l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et apporte une plus-value environnementale significative sur la majorité des thématiques. Les résultats les plus marqués concernent les enjeux prioritaires liés aux milieux naturels, aux continuités écologiques, aux paysages, au patrimoine, aux risques et au changement climatique.

Le DOO contribue également de manière notable à la prise en compte de plusieurs enjeux importants, tels que la ressource en eau et la transition énergétique.

L'enjeu prioritaire relatif à la consommation d'espace présente un score plus modéré : malgré des prescriptions nombreuses visant à en maîtriser l'artificialisation, certaines mesures demeurent susceptibles d'impacter ponctuellement le foncier du territoire.

Toutefois, il convient de rappeler que le SCoT s'inscrit dans une trajectoire ZAN nettement moins consommatrice que les tendances d'urbanisation des décennies précédentes, marquant une inflexion forte des pratiques d'aménagement locales.

Les enjeux moins prioritaires, en raison des compétences limitées du SCoT sur ces thématiques, montrent néanmoins des apports positifs, notamment en matière de pollutions atmosphériques, de nuisances sonores, de gestion des déchets, de risques industriels ou encore de ressources minérales.

Ainsi, le profil environnemental obtenu apparaît cohérent avec la nature et les leviers dont dispose le SCoT : les thématiques directement concernées par la planification du développement territorial affichent logiquement les résultats les plus élevés. Pour les enjeux de niveau faible, le DOO ne peut intervenir de manière directe ; les incidences observées relèvent principalement des choix d'organisation de l'armature et du fonctionnement du territoire.

Ces éléments comparés au SCoT approuvé en 2017 permettent de mettre en évidence un renforcement net et transversal de la prise en compte des enjeux environnementaux :

Les avancées les plus significatives concernent les milieux naturels, les continuités écologiques et la trame paysagère, désormais intégrés comme armature structurante du projet de territoire. SCoT de 2025 et notamment son DOO, introduit une approche systémique et hiérarchisés des continuités écologiques avec une approche plus fine des différents espaces qui les constituent ainsi que des corridors écologiques. Concernant le paysage, et bien que ces notions soient déjà présentes dans le DOO de 2017, le DOO 2025 renforce l'articulation entre les paysages naturels, agricoles et urbains grâce à un encadrement plus explicite des transitions et de l'équilibre général littoral/plaine/massifs.

Les prescriptions relatives aux risques naturels, en particulier le risque inondation et le risque incendie, sont également sensiblement renforcées, en cohérence avec la montée des aléas climatiques et l'évolution des stratégies locales de gestion des risques. Les orientations intègrent désormais le ruissellement urbain, les zones tampons, la gestion des franges urbaines exposées et l'adaptation des formes urbaines aux effets du changement climatique.

La ressource en eau, auparavant abordée sous un angle principalement technique, devient un enjeu structurant du projet : infiltration, désimperméabilisation, gestion durable du ruissellement, valorisation des zones humides et sécurisation de l'approvisionnement sont désormais pleinement intégrés dans les orientations. Ainsi, la gestion de l'eau évolue vers une logique de cycle de l'eau systémique.

L'enjeu du changement climatique connaît lui aussi une évolution majeure : il alimente désormais l'ensemble du document, depuis la nature en ville et la réduction des îlots de chaleur jusqu'à l'encadrement des projets énergétiques et la rénovation du parc bâti. La transition énergétique devient ainsi plus prescriptive dans un but d'augmenter la portée opérationnelle du SCoT, comme outil d'adaptation du territoire dans son ensemble.

Enfin, la sobriété foncière représente un autre axe de renforcement très marqué : alors que le DOO 2017 visait surtout à encadrer la croissance, le DOO 2025 s'inscrit dans une trajectoire ZAN nettement moins consommatrice que les tendances passées, avec un calibrage précis des enveloppes urbanisables et une priorisation claire des secteurs déjà urbanisés.

Les enjeux secondaires, tels que les nuisances, les déchets ou les ressources minérales, montrent également des apports positifs, bien que de manière plus limitée.

Ainsi, dans l'ensemble, le projet révisé du SCoT apparaît donc nettement plus intégré et prescriptif pour répondre aux enjeux actuels de transition écologique, énergétique et d'adaptation du territoire au sens large.

B. Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN

Au regard des dynamiques passées sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et des impacts directs de la consommation d'espace sur les milieux naturels, la plaine de l'Argens, les zones humides, les continuités écologiques, la ressource en eau ainsi que les paysages littoraux et forestiers, les élus ont décidé d'inscrire au cœur du projet de SCoT une ambition forte en matière de sobriété foncière.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont clairement identifié plusieurs enjeux majeurs pour le territoire :

- Préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, fortement contraints par la pression d'urbanisation littorale ;

- Limiter l'étalement urbain et recentrer la croissance dans les tissus déjà urbanisés ;
- Protéger les paysages remarquables liés aux massifs de l'Estérel et des Maures, au littoral et aux vallées de l'Argens et du Reyran.

Cette ambition s'inscrit directement dans le cadre fixé par la loi Climat et Résilience, qui impose une territorialisation de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols et une baisse progressive du rythme d'artificialisation par périodes de dix ans, afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le PAS du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe ainsi des objectifs de consommation foncière par décennie.

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière constatée était de 290 hectares. À partir de cette référence, le PAS établit les objectifs suivants :

- 2021–2031 : 146 ha maximum, soit –49,5 % par rapport à la période précédente, en cohérence avec les objectifs du SRADDET PACA applicables au territoire ;
- 2031–2041 : 73 ha maximum, poursuivant la trajectoire de réduction ;
- 2041–2050 : 36 ha maximum, afin de converger vers l'objectif ZAN en 2050.

Ces orientations se traduisent concrètement dans le projet de SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à travers deux engagements structurants :

- Un objectif quantitatif ambitieux, limitant strictement la consommation d'espace dans le DOO à 171 hectares sur vingt ans ;
- Un objectif qualitatif renforcé, ciblant une réduction prioritaire de l'artificialisation dans les secteurs les plus sensibles : plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, zones humides, secteurs soumis aux risques d'inondation et de ruissellement, corridors écologiques majeurs et franges urbaines exposées au risque incendie.

La trajectoire retenue par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ramène la consommation d'espace de 29 hectares par an sur la période de référence à 8,5 hectares par an en moyenne durant les 20 ans du SCoT, soit une réduction d'environ 70 % du rythme annuel d'artificialisation

Cette répartition traduit une diminution continue du rythme d'artificialisation, conforme à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031, puis de convergence vers le ZAN en 2050, tout en concentrant l'effort de développement dans les pôles structurants et les secteurs déjà urbanisés

La stratégie foncière du DOO priorise le renouvellement urbain, la densification raisonnée des centralités littorales et périurbaines ainsi que la mobilisation des friches ou des tissus sous-exploités.

Elle oriente le développement vers les secteurs les mieux équipés, en cohérence avec les mobilités existantes et optimise l'utilisation du foncier déjà artificialisé avant toute extension.

Cette démarche combine densification, requalification urbaine, maîtrise des mobilités, optimisation des zones d'activités existantes et réduction progressive de toute nouvelle artificialisation.

Ainsi, la trajectoire définie par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération démontre une réduction effective et progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et du

SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le territoire s'inscrit dans une dynamique résolument vertueuse :

- La consommation foncière autorisée pour les vingt prochaines années (171 hectares) est significativement inférieure à celle observée sur la période de référence 2015–2025 (-70% environ en moyenne par an), tout en permettant de répondre aux besoins en logements, en activités et en équipements ;
- Cette trajectoire, structurée par des objectifs décennaux et une ventilation rigoureuse des enveloppes à la fois par des prescriptions quantitatives (tableau de répartition) et spatiales (cartographie), place la sobriété foncière au cœur du projet territorial du SCoT révisé et constitue un levier déterminant pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

C. Milieux naturels et continuités écologiques

Des enjeux écologiques structurants au sein d'un territoire soumis à des pressions multiples

Le territoire présente une forte dominante de milieux naturels : massifs boisés, espaces ouverts méditerranéens, milieux humides littoraux ou alluviaux, cours d'eau et zones de transition. La trame verte et bleue identifiée dans le PAS met en évidence quatre grands types de milieux structurants :

- les espaces ouverts et semi-ouverts,
- les espaces boisés,
- les milieux agricoles contribuant aux continuités,
- les milieux humides et aquatiques.

Ces milieux accueillent une biodiversité particulièrement riche et abritent plusieurs continuités écologiques majeures, notamment le long des vallons, des cours d'eau et des grands ensembles forestiers. Les sites Natura 2000, les ENS, les périmètres inventoriés ou protégés, ainsi que les réservoirs de biodiversités principaux/secondaires et les espaces de perméabilité écologique identifiés dans le DOO, traduisent la présence d'enjeux forts nécessitant une attention particulière dans l'aménagement du territoire.

Ces continuités sont soumises à des pressions notables :

- urbanisation littorale et périurbaine,
- infrastructures routières et fragmentations induites,
- consommation d'espaces agricoles et naturels,
- incendies d'origines humaines, pollutions et fréquentation touristique.

Ces éléments justifient la mise en place d'un cadre prescriptif dans le cadre du DOO, en renforcement des dispositifs existants d'ores et déjà dans le cadre du SCOT en vigueur arrêté en 2017, permettant de maintenir les fonctionnalités écologiques tout en accompagnant un développement territorial maîtrisé.

Une stratégie de territoire structurée autour de la trame verte et bleue précise, renforcée et prescriptive

Le DOO intègre une stratégie claire visant à préserver et renforcer les continuités écologiques, en cohérence avec les enjeux identifiés dans le PAS. Cette stratégie se traduit par plusieurs orientations majeures :

- Les réservoirs de biodiversité principaux (ENS, APPB, réserves naturelles et les sous-trames écologiques (ouverts, boisés, agricoles, humides) sont identifiés comme des espaces à préserver.
- Le SCoT y interdit toute nouvelle urbanisation incompatible avec leurs fonctionnalités écologiques.
- Les continuités reliant massifs, vallons, espaces agricoles et milieux aquatiques sont protégées par des prescriptions précises, visant à maintenir la perméabilité écologique du territoire et à éviter toute fragmentation supplémentaire.
- Toute opération doit intégrer les besoins de déplacement des espèces, l'organisation des franges urbaines, la préservation des milieux fonctionnels et, si nécessaire, des dispositifs de réduction des impacts.

Ainsi, les prescriptions P39 à P48 du DOO encadrent la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'ensemble des documents d'urbanisme locaux. Elles prévoient notamment :

- **L'interdiction d'urbanisation dans les réservoirs principaux et milieux sensibles** : Zones humides, cours d'eau, lacs, espaces de bon fonctionnement,
- **La traduction obligatoire de la TVB dans les PLU** : les corridors écologiques, les réservoirs et les sous-trames peuvent être identifiés et protégés dans les règlements, zonages et OAP.
- **L'encadrement des infrastructures potentiellement fragmentantes** : toute infrastructure exige l'intégration de mesures permettant le maintien ou la restauration des continuités écologiques (passages à faune, adaptation des franchissements, marges de recul, etc.).
- **Le maintien des fonctionnalités agricoles à rôle écologique** : les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques : plaines de l'Argens, du Reyran, des Blavets, de la Vernède, etc. sont protégés de l'étalement urbain.
- **Une prise en compte spécifique des réservoirs secondaires (sites Natura 2000)** : la prescription P47 du DOO garantit que :
 - **les sites Natura 2000 sont préservés au regard de leurs propres objectifs de conservation** ;
 - aucune extension ou création ex nihilo n'est prévue dans un périmètre Natura 2000 ;
 - tout projet y demeurant potentiellement autorisé (ex. dents creuses urbaines résiduelles) doit **démontrer l'absence totale d'incidences** sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Avec l'ensemble de ces dispositifs, la TVB du SCoT s'inscrit dans les orientations du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que dans les objectifs nationaux de protection de la biodiversité.

Il contribue à la réduction de l'artificialisation des sols, à la restauration des continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel, tout en garantissant une organisation maîtrisée du développement territorial.

D. Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération inscrit le territoire dans une trajectoire ambitieuse de transition énergétique et climatique, qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement marqué par :

- la vulnérabilité du territoire aux **risques naturels amplifiés par le changement climatique** (inondation, ruissellement, incendie, submersion),
- Malgré une progression notable du covoiturage ces dernières années, la mobilité quotidienne reste très majoritairement organisée autour **de l'autosolisme**,
- la présence d'un **parc bâti ancien**, concentré dans les centralités littorales,
- un **potentiel significatif de développement des énergies renouvelables, principalement photovoltaïques**,
- **une sensibilité accrue des milieux naturels** (massifs forestiers, zones humides, plaine alluviale) aux effets du réchauffement.

Le SCoT fait ainsi de la transition énergétique et climatique un des piliers de la stratégie territoriale, en articulant **sobriété, résilience, mobilités alternatives, optimisation des formes urbaines, et développement maîtrisé du photovoltaïque**.

Les postes d'émission prioritaires identifiés dans le diagnostic

Même si les dynamiques locales diffèrent du contexte rural du Sisteronais-Buëch, les principaux postes d'émissions sur Estérel Côte d'Azur Agglomération convergent vers trois secteurs structurants :

- **Les transports (premier poste d'émissions)** : fortement corrélés au caractère littoral et périurbain du territoire, aux déplacements domicile-travail, et à une dépendance marquée à la voiture individuelle, les analyses territoriales montrent que les mobilités quotidiennes restent dominées par l'autosolisme, en lien avec la structure urbaine et les flux internes/externe du pôle Fréjus–Saint-Raphaël ;
- **Le résidentiel-tertiaire** : en raison d'un parc ancien, de la forte proportion de résidences secondaires et de nombreux logements nécessitant rénovation énergétique, ce secteur est un des principaux consommateurs énergétiques et émetteurs de GES du territoire ;
- **La faible production locale d'énergies renouvelables** : malgré un fort potentiel solaire, la production actuelle reste limitée, hors unités existantes d'autoconsommation et installations en toiture.

Les objectifs du SCOT pour atténuer les émissions de GES

Le DOO du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération intègre des prescriptions fortes et directement opposables pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES. Elles s'articulent autour de quatre leviers majeurs :

- **Réduire l'autosolisme et développer les mobilités durables**
 - Priorisation des modes actifs dans les secteurs d'extension et de renouvellement.

- Intégration systématique des continuités cyclables et piétonnes dans les OAP.
- Développement de pôles de mobilité dans les centralités (Fréjus, Saint-Raphaël, Puget, Roquebrune).
- Déploiement d'aires de covoiturage et d'intermodalité en entrée de ville.
- **Améliorer la performance énergétique du bâti**
 - Intégration des principes bioclimatiques et de la gestion passive du confort d'été.
 - Renforcement de la végétalisation des espaces publics pour limiter les îlots de chaleur.
 - Encouragement à la rénovation énergétique du parc ancien.
- **Développer les énergies renouvelables dans un cadre maîtrisé en privilégiant les installations photovoltaïques sur :**
 - les toitures,
 - les ombrières de parkings,
 - les zones d'activités existantes,
 - les friches et espaces déjà anthropisés.
 - Les installations au sol sont strictement encadrées, notamment :
 - protection du foncier agricole,
 - exclusion des espaces naturels et forestiers sensibles,
 - compatibilité avec les dynamiques écologiques et paysagères.

Une analyse quantitative a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale afin d'estimer la plus value du projet de SCoT révisé d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Elle permet notamment de comparer l'impact du scénario de SCoT à un scénario tendanciel (prolongation des dynamiques 2011–2023). Elle met en évidence les résultats suivants à l'horizon 2045 :

- **Consommations d'énergie**
 - **Scénario SCoT : +144 082 MWh/an**
 - **Scénario tendanciel : +175 133 MWh/an**

Le SCoT réduit de 18 % l'augmentation des consommations énergétiques par rapport au tendanciel.
- **Émissions de GES (hors ENR)**
 - **Scénario SCoT : +23 869 tCO₂e/an**
 - **Scénario tendanciel : +34 177 tCO₂e/an**

Soit une réduction d'environ 30 % des émissions par rapport au tendanciel.
- **Production d'énergies renouvelables**

- Scénario SCoT : +725 GWh/an
- Scénario tendanciel : +14 GWh/an

Une différence de **+711 GWh/an**, permettant une réduction additionnelle d'environ **-1 412 tCO₂e/an**.

Selon cette approche réalisé avec l'outil de modélisation GES-Urba, le SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération permet de réduire significativement les émissions dans les secteurs où le SCoT exerce réellement un levier (mobilités, localisation de l'habitat, occupation du sol, production photovoltaïque).

Ces orientations permettent de **conjuguer réduction des émissions, maîtrise des consommations énergétiques, résilience environnementale et qualité de vie**.

Un projet qui préserve la capacité d'adaptation du territoire au changement climatique

Le territoire est exposé à des phénomènes de plus en plus fréquents : canicules, sécheresse estivale, incendies de forêt, pluies extrêmes, ruissellements rapides, submersion ponctuelle du littoral. Le DOO prévoit ainsi :

- **Optimiser la gestion de l'eau et anticiper le stress hydrique**
 - Désimperméabilisation systématiquement recherchée des nouveaux projets.
 - Gestion intégrée du ruissellement, en conditionnant les extensions urbaines à la disponibilité de la ressource en eau potable ainsi qu'aux capacités des stations d'épuration.
 - Ces prescriptions traduisent une vision opérationnelle de l'adaptation climatique.
- **Renforcer les îlots de fraîcheur**
 - Végétalisation accrue des rues, cours d'îlots, parcs et placettes.
 - Utilisation de matériaux clairs et perméables dans les aménagements.
 - Déploiement de trames vertes urbaines connectées aux grands ensembles naturels.
- **Préserver les continuités écologiques** : en protégeant les corridors et réservoirs de biodiversité, le SCoT maintient les capacités migratoires essentielles pour l'adaptation des espèces aux températures croissantes.
- **Garantir la résilience hydrologique**
 - Préservation des zones humides comme espaces de rétention naturelle.
 - Limitation stricte des aménagements en zones inondables.
 - Obligation de compatibilité des projets d'urbanisation avec la disponibilité de la ressource en eau.

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit ainsi dans une trajectoire cohérente avec le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, en intégrant pleinement les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Le DOO contribue à la réduction des émissions de GES par le recentrage de l'urbanisation dans les centralités, la limitation stricte de l'artificialisation, le développement maîtrisé du

photovoltaïque (principalement en toiture et sur les sites déjà urbanisés) et le renforcement des mobilités alternatives.

L'adaptation est assurée par la préservation des zones humides et des continuités écologiques, la gestion intégrée de l'eau et du ruissellement, la végétalisation des espaces urbains et la réduction des îlots de chaleur.

L'analyse quantitative réalisé dans l'analyse des incidences, montre que ces orientations permettent de **réduire d'environ 30 % les émissions par rapport à une évolution tendancielle**, tout en augmentant fortement la production locale d'énergies renouvelables. Le SCoT offre ainsi un cadre à la fois compatible avec le SRADDET et adapté aux spécificités locales, renforçant la résilience énergétique et climatique du territoire.

E. L'L'adéquation du développement avec la ressource en eau

A l'heure actuelle, le territoire connaît des tensions sur l'approvisionnement en eau. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération subit depuis plusieurs années une forte sollicitation de la ressource en eau. La gestion de l'eau est cruciale sur ce territoire qui conjugue à la fois une fréquentation touristique importante en saison estivale, et l'accroissement de sa population par son attractivité. Les années 2003, 2017, 2018, 2021, 2023 et 2024 sont marqués par des arrêtés de sécheresse sur plusieurs communes du territoire (Fréjus, Roquebrune-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël).

Il en ressort des important pour le développement du territoire en adéquation avec les ressources actuelles et futures.

En s'appuyant sur les consommations actuelles, il est possible d'établir une prospective des besoins en eau du territoire à l'horizon 2045 . Le projet de SCoT prévoit une croissance démographique de +0,3%, soit environ plus de 7 380 habitants sur les 20 ans du SCoT nécessitant la production de 530 logements/an.

Comme précisé dans l'EIE, en 2022 11 Mm3 ont été prélevés ce qui représente environ 91 m3/an/hab, dont 66 m3/an pour l'AEP et 14 m3/an pour l'industrie et 10 m3/an pour l'irrigation pour Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le Plan de Gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Argens, définit des actions de sensibilisation des usagers à l'AEP pour renforcer l'information du public lors des sécheresses estivales.

L'accueil de 369 nouveaux habitants par an entraînera un besoin supplémentaire de 24 409 m3/an d'eau pour les besoins en eau potable. En ce qui concerne les besoins en irrigation, ceux-ci devraient évoluer à la hausse si les modifications pluviométriques se poursuivent.

Afin d'anticiper les besoins en eau potable et dans une logique de sécurisation de l'alimentation en eau potable, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude sur le territoire. Ils concernent à la fois la création de nouveaux forages, l'agrandissement de capacités de stockage, et la mise en place d'une unité de potabilisation. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement. Les projets prévus sont les suivants :

- Réserve du Muy : Le SEVE prévoit la création d'une réserve de 16 000 m³ pour augmenter la capacité de stockage d'eau potabilisée issue de l'usine du Muy et sécuriser l'alimentation en eau potable en cas d'intervention.
- Création d'un forage AF4, lieu-dit Imougade : Afin de remplacer un puits à drains devenu non productif et de capter une nappe moins sensible à la sécheresse, le SEVE prévoit la réalisation du forage AF4 dans l'aquifère profond (42–52 m), déjà exploité par le forage AF3
- Création d'une unité de potabilisation de l'eau du lac de Saint-Cassien à Fustière sur la commune des Adrets-de-l'Estérel : Face à la vulnérabilité des ressources locales en période de sécheresse, le SEVE prévoit la création d'une unité de potabilisation des eaux

du lac de Saint-Cassien sur la station de pompage de Fustièrre, aux Adrets-de-l'Estérel. Cette unité assurera un secours de 23 l/s, extensible à 40 l/s.

- Desserte du nouveau réservoir de Roquebrune-sur-Argens : Dans le cadre de l'aménagement du boulevard Perazzini à Roquebrune-sur-Argens, le SEVE prévoit le renouvellement anticipé d'une canalisation en DN 600 sur environ 300 mètres, en lien avec le projet de déviation de la D7.
- Réutilisation des Eaux Usées Traitées pour irriguer le golf de Cap Estérel : Afin d'anticiper les tensions sur la ressource en eau, Estérel Côte d'Azur Agglomération a engagé un projet de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) à partir de la station d'épuration d'Aga L'installation peut produire jusqu'à 900 m³/j d'eau recyclée, pour une capacité maximale de traitement de la station fixée à 6 968 m³/j.

Concernant l'AEP, les projets prévus permettront de couvrir les besoins futurs en eau potable.

Concernant la qualité des masses d'eau du territoire, la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif par le SDAGE 2016-2021, ce qui a donné lieu à l'élaboration d'un PGRE, afin de rétablir un équilibre quantitatif satisfaisant entre les prélèvements relatifs aux usages et les besoins nécessaires aux milieux naturels.

Le SCoT établit des prescriptions et recommandations relatives à la gestion de la ressource en eau :

- Envers la préservation des milieux aquatiques :
 - o P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide
 - o P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide
 - o P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales
- Envers une intégration de la gestion de la ressource en eau dans les projets du territoire :
 - o P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques qui prévoit la préservation de la ressource en eau dans le cadre des espaces économiques à dominante logistique
 - o P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible
- A des fins de réduction des risques de pollution
 - o P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses
- A des fins de préservation du cycle de l'eau et de réduction des risques liés au ruissellement :
 - o P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique
 - o P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales
 - o R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau

Ces prescriptions et recommandations visent à limiter l'apparition de nouvelles tensions sur la ressource en eau. Les épisodes de pression accrue, particulièrement marqués en période estivale en raison du déficit pluviométrique récurrent et de l'aggravation des tensions liées au réchauffement climatique, sont appelés à devenir plus fréquents. Ainsi, au regard du contexte récent et des situations rencontrées lors des derniers étés, l'ensemble des prescriptions du SCoT, notamment celles conditionnant les projets de développement à une disponibilité amont suffisante de la ressource en eau, apparaît déterminant pour sécuriser l'équilibre futur du territoire.

F. L'assainissement

En 2023, l'assainissement collectif est traité par 7 STEP, d'une capacité nominale totale de 449 018 équivalents habitants (EH). La charge maximale en entrée en 2023 (163 000EH) est

inférieure à la capacité normale des installations, témoignant de l'adéquation du dimensionnement des unités aux besoins actuels du territoire. L'analyse des taux de charge des sept stations d'épuration ne met pas en évidence de pression particulière sur leurs capacités actuelles de traitement.

Concernant l'assainissement non collectif, les contrôles réalisés en 2022 indiquent que 76 % des installations présentent un avis défavorable lors des contrôles de fonctionnement et de cession immobilière, tandis que 18 % des contrôles relatifs à la réalisation et moins de 1 % des contrôles de conception sont défavorables. Ces résultats suggèrent que les dispositifs d'ANC sont globalement bien conçus et correctement réalisés, mais qu'ils ne remplissent pas leur fonction.

Sur la base d'un ratio de 1 EH par habitant, l'accueil de 7 380 habitants supplémentaires à l'horizon du SCoT représente une charge reçue additionnelle de 7 380 EH pour les stations d'épuration du territoire, soit une augmentation d'environ 1,6 % par rapport à la capacité nominale actuelle (449 018 EH). A noter que la STEP de l'Eglise présente sur les Adrets-de-l'Estérel est en fin de vie et doit être remplacée. Néanmoins, toutes les unités sont conformes en équipement à ce jour, même si des non-conformités en performance sont relevées. La législation oblige à ces unités de réaliser les travaux nécessaires dans l'année qui suit doivent être mises en œuvre

STEP	Communes desservies	Capacité nominale	Charges maximales en entrée	Taux de charge calculé
Le Reyran	Puget-sur-Argens Fréjus/Saint-Raphaël	346 600 EH	120 820 EH	35%
Saint-Jean de Cannes	Fréjus/Saint-Raphaël	2 250 EH	532 EH	24%
Agay	Fréjus/Saint-Raphaël	45 967 EH	12 393 EH	27%
La Gaillarde	Roquebrune-sur-Argens	30 000 EH	17 355 EH	58%
Les Planets	Roquebrune-sur-Argens	21 000 EH	10 627 EH	51%
Pré vert	Les Adrets-de-l'Estérel	3 000 EH	1 173 EH	39%
Eglise	Les Adrets-de-l'Estérel	201 EH	100 EH	50%
-	-	449 018 EH	163 000 EH	-

À l'échelle des communes et selon le taux d'accroissement de la population envisagée (+0,3%/an), les capacités des STEP resteront largement suffisantes, nonobstant l'accueil de population supplémentaire en période estivale.

Afin de pallier ces problématiques, le DOO prévoit les prescriptions suivantes :

- P23 - Limiter l'étalement urbain
- P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique
- P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions

XI. Justification des choix au regard de la biodiversité et des continuités écologiques

A. Diagnostic territorial et enjeux de biodiversité

Le territoire du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une grande diversité écologique liée à la combinaison d'éléments littoraux, de massifs forestiers et de vallées alluviales. Cette mosaïque de milieux naturels comprend les massifs boisés de l'Estérel et de la Colle du Rouet, la vallée de l'Argens et ses affluents, ainsi que les zones humides résiduelles des plaines littorales. L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse biologique de ces espaces, traduite par la présence d'un réseau de périmètres de protection particulièrement dense : 17 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF marines de type I, 12 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF marines de type II, 2 ZNIEFF géologiques, ainsi que plusieurs sites Natura 2000 représentant près de 13 648 ha (ZPS et SIC confondus).

Le territoire compte également quatre réserves biologiques dirigées de l'ONF, et une aire protégée par arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB). Ces espaces assurent le maintien d'habitats remarquables et le refuge de nombreuses espèces protégées, telles que la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe, l'Agrion de Mercure, plusieurs chiroptères patrimoniaux (Murin de Bechstein, Murin de Capaccini) ou encore le Lucane cerf-volant. Ces éléments font de l'Estérel un secteur à forte responsabilité écologique à l'échelle régionale méditerranéenne. Le secteur apparaît d'ailleurs comme un corridor nocturne important pour l'avifaune migratrice.

Malgré cette densité d'espaces protégés, les pressions anthropiques restent fortes. Les principaux facteurs d'érosion identifiés sont la fragmentation des habitats naturels liée à l'urbanisation diffuse, la saturation de la frange littorale, la construction d'infrastructures de transport, la pression touristique, les incendies récurrents, ainsi que la pollution lumineuse. La vallée de l'Argens et la plaine littorale apparaissent particulièrement exposées à ces dynamiques, constituant des zones de conflits d'usages entre fonctions écologiques et développement urbain. L'Etat initial de l'environnement souligne également l'impact croissant du changement climatique sur la capacité d'adaptation des espèces méditerranéennes.

À partir de ce constat, deux enjeux structurants ont été dégagés :

- Préserver les continuités écologiques du territoire afin de garantir la fonctionnalité des milieux naturels ;
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale, en particulier les massifs boisés, les zones humides et les milieux littoraux.

B. Cadre réglementaire et fondements régionaux de la Trame Verte et Bleue

La construction de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération s'appuie sur les principes et objectifs définis par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ancien Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE PACA). Ce dernier définit une armature écologique régionale reposant sur les grands ensembles boisés des Maures et de l'Estérel, les corridors écologiques de l'Argens et du Reyran, ainsi que les zones humides et lagunes littorales. Ces structures assurent les continuités fonctionnelles entre les milieux terrestres et aquatiques du littoral méditerranéen.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération traduit à l'échelle locale ces continuités régionales en reprenant intégralement les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE, tout en les précisant spatialement pour assurer leur intégration dans le DOO. Cette déclinaison fine permet de mieux identifier les interfaces écologiques sensibles et les zones de tension entre milieux naturels et espaces urbanisés. Les réservoirs régionaux ont ainsi été affinés à l'échelle communale et intercommunale, notamment sur les massifs de l'Estérel, du Tanneron et de la Colle du Rouet, tandis que les corridors écologiques aquatiques suivent les axes du Reyran, de l'Endre et de l'Argens.

Cette approche spatialisée permet de renforcer la lisibilité et l'opérationnalité de la trame écologique, en facilitant sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux. Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération s'aligne ainsi sur les dispositions du Code de l'environnement (articles L.371-1 et suivants) imposant la préservation et la restauration des continuités écologiques, et sur les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SAGE Argens. La politique GEMAPI portée par la communauté d'agglomération renforce cette cohérence en ciblant la restauration des zones humides et des lits majeurs, contribuant à la fois à la fonctionnalité écologique et à la résilience hydrologique du territoire.

C. Les fondements de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le territoire est, en partie, recouvert par des périmètres de protection identifiés au niveau régional, en particulier sur les massifs boisés. Ces ensembles forestiers, combinés à une mosaïque de maquis et de garrigues, constituent la colonne vertébrale de la trame verte. Ils assurent la connectivité des milieux naturels et la circulation des espèces entre les espaces littoraux et l'arrière-pays.

La trame littorale bleue s'appuie quant à elle sur le réseau hydrographique structurant du bassin de l'Argens, incluant ses affluents (Endre, Reyran) et les zones humides résiduelles du littoral. Ces milieux, bien que soumis à des pressions anthropiques importantes, conservent un rôle fonctionnel majeur pour la biodiversité et la régulation hydrologique.

L'ensemble des composantes ont été identifiés à partir de différents éléments :

1. Intégration des périmètres réglementaires (espaces du conservatoire du littoral, NATURA 2000, sites classés, ...).
2. Modélisation cartographique pour la caractérisation des réservoirs de biodiversité complémentaires par sous-trame et la spatialisation des corridors écologiques.
3. Mobilisation des travaux existants de l'agglomération notamment sur les continuités écologiques de la plaine d'Argens.

Infine, la carte de la TVB du DOO distingue donc trois grands ensembles fonctionnels reliés par les corridors :

- **Les réservoirs de biodiversité principaux**, correspondant aux espaces naturels protégés au titre d'un statut réglementaire ou foncier (réserves naturelles, APPB, ENS, sites classés, etc.). Ils constituent les noyaux écologiques majeurs du territoire.
- **Les réservoirs de biodiversité secondaires**, comprenant les sites Natura 2000, périmètres européens qui contribuent à la cohérence écologique à l'échelle régionale.
- **Les espaces de perméabilité écologique**, qui assurent la continuité fonctionnelle entre les réservoirs. Déclinés selon les sous-frames agricoles, boisées et ouvertes, ils permettent le déplacement des espèces, la dispersion, la recolonisation et le maintien des processus écologiques au sein des milieux naturels, agricoles ou forestiers.

- La sous-trame boisée, occupant la majeure partie du territoire sur les reliefs de l'Estérel et du Tanneron ;
- La sous-trame agricole et ouverte, assurant la continuité intermédiaire entre les milieux forestiers et les zones d'expansion hydrologique.

Ces composantes sont reliées par un réseau de **corridors écologiques**, fonctionnels ou à restaurer selon leur état, garantissant la connectivité entre les réservoirs, les espaces de perméabilité, et la fonctionnalité globale de la TVB.

Les corridors écologiques identifiés le long de la vallée de l'Argens, de la frange littorale et de la bordure d'agglomération sont reconnus comme des secteurs de vigilance où la fragmentation demeure la plus marquée. Les orientations du DOO visent explicitement à y renforcer la continuité fonctionnelle par la maîtrise de l'urbanisation et la restauration écologique des marges agricoles et ripariennes.

D. Intégration des orientations dans le DOO

Le DOO du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération positionne la trame verte et bleue en armature écologique du territoire. Les prescriptions relatives à la biodiversité fixent des principes de préservation et de restauration visant à maintenir les fonctionnalités écologiques tout en conciliant les objectifs de développement durable.

L'orientation centrale « Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue » impose la protection stricte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés. Après leur identification au sein des PLU l'urbanisation nouvelle dans ces secteurs est encadrée par les mesures adaptées pour assurer leur fonctionnalité, avec une souplesse pour les aménagements d'intérêt collectif ou liés à la gestion des risques naturels.

Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la traduction spatiale de ces orientations, notamment par la délimitation d'espaces naturels continus et la maîtrise des extensions urbaines.

Le DOO encadre également le traitement des lisières urbaines et agricoles, considérées comme des interfaces écologiques majeures. Il encourage la plantation de haies, la préservation des ripisylves et la limitation des coupures dans les corridors. Ces mesures visent à réduire la fragmentation, à améliorer la connectivité écologique et à atténuer les effets de bord liés à l'urbanisation.

Dans la vallée de l'Argens et le bassin du Reyran, le DOO privilégie la restauration de la trame bleue et la maîtrise de l'urbanisation afin de préserver la dynamique hydromorphologique et la qualité des milieux humides. Les orientations s'inscrivent dans la continuité des objectifs de la compétence GEMAPI, favorisant la restauration des zones d'expansion des crues et la renaturation des berges.

Par ailleurs, les prescriptions sur la perméabilité de la plaine agricole de l'Argens apparaissent comme cohérentes pour à la fois préserver les fonctionnalités écologiques résiduelles, limiter le développement urbain sur cet espace et permettre la réhabilitation, notamment des canaux et affluents.

Enfin, la prescription relative à la présence du végétal dans les espaces urbanisés prolonge la trame verte au sein même des tissus urbains. Elle impose le développement de micro-corridors écologiques en ville et la création d'espaces de respiration intégrant le végétal dans les aménagements.

E. Cohérence avec les orientations régionales et nationales

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est compatible avec les orientations nationales relatives à la trame verte et bleue et s'inscrit dans les objectifs régionaux du SRADDET PACA, qui prévoient la préservation et la restauration de la continuité écologique régionale, la limitation de la fragmentation, et la réduction des pressions anthropiques sur les milieux sensibles.

Les réservoirs et corridors écologiques identifiés dans le DOO reprennent ceux du SRCE PACA (intégrés dans le SRADDET), garantissant ainsi la cohérence écologique à l'échelle régionale. Le SCoT assure la continuité entre les massifs boisés de l'arrière-pays et les zones humides littorales, en cohérence avec les corridors régionaux Est-Ouest (massifs forestiers) et Nord-Sud (vallées et zones humides).

Cette intégration traduit la volonté du SCoT d'inscrire la préservation de la biodiversité dans une logique d'aménagement durable et d'adaptation au changement climatique. La réduction de la consommation d'espaces naturels et la densification urbaine contribuent directement à cet objectif, tout en respectant les équilibres écologiques identifiés à l'échelle régionale.

F. Evolution par rapport à la trame verte et bleue du SCoT en vigueur

Entre le SCOT de 2017 et sa révision, la collectivité a initié une étude complète de diagnostic des continuités écologiques de la plaine de l'Argens et de ses relations avec les différents massifs connexes.

Cette étude a analysé précisément plusieurs espèces parapluies (cistudes, amphibiens, chiroptères, diane, ...) inféodés aux milieux humides de la plaine agricole de l'Argens et identifie des zones de vies et des corridors précis notamment sur la franchissabilité des principales infrastructures fragmentantes du territoire.

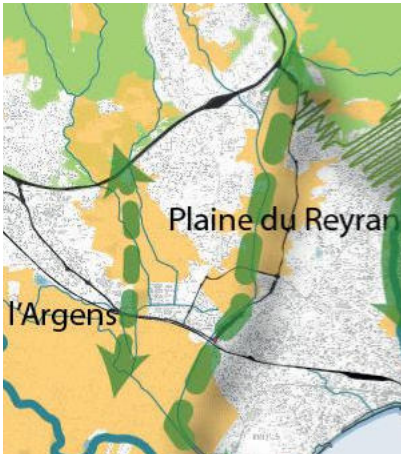
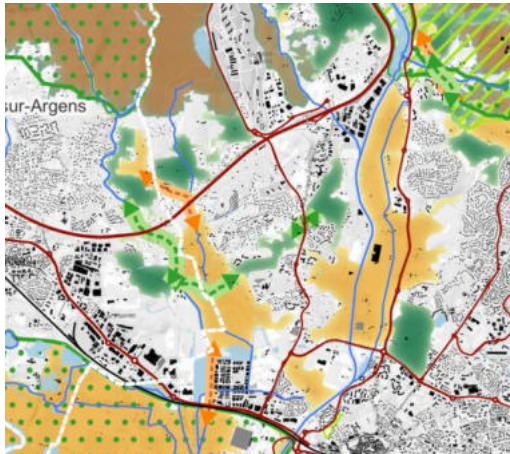
Les résultats de cette étude ont permis de faire évoluer la localisation des corridors écologiques situés entre les massifs et la plaine agricole de l'Argens ou les espaces littoraux.

Cette étude a notamment permis de requestionner certains corridors identifiés précédemment dans le SCOT qui représentaient plus des principes de connexions souhaités que des réalités écologiques.

Par ailleurs, cela a permis de préciser les limites de réservoirs (notamment en mobilisant le modèle d'occupation des sols du territoire) et de proposer une échelle d'analyse cohérente avec les prérogatives réglementaires d'un SCOT.

De plus, le travail a permis d'intégrer les trames boisées et semi-ouvertes au niveau des massifs, classées au préalable en réservoirs de biodiversité qui passent en espaces de perméabilité (même niveau de protection).

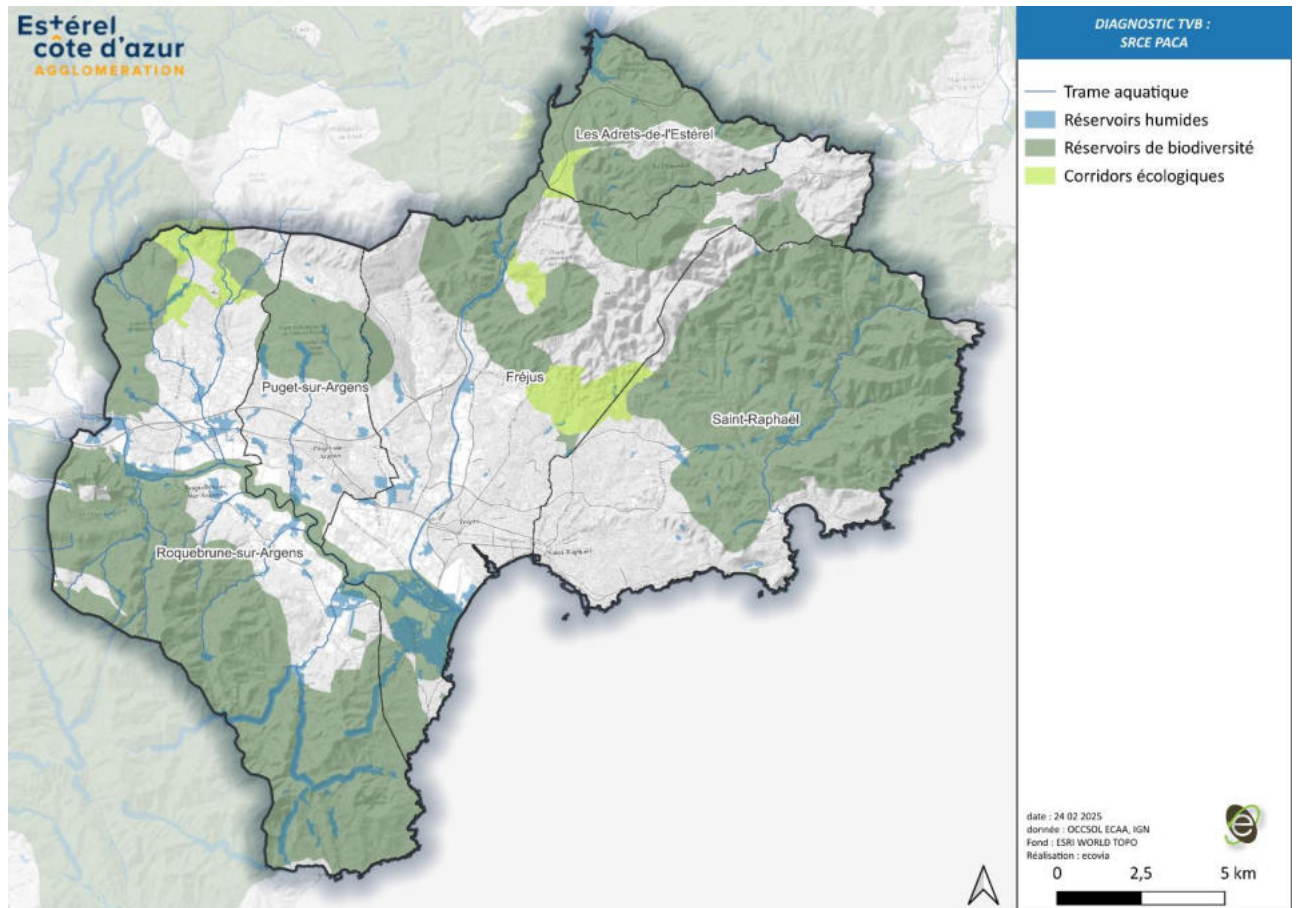
Enfin, ce travail a permis de préciser les continuités écologiques afin d'éviter la superposition entre corridors et réservoirs.

Exemple de traitement graphique et méthodologique différent	
SCOT 2017	SCOT Révision
	

G. Conclusion

La justification des choix opérés pour la biodiversité dans le SCoT repose sur la cohérence entre l'état initial de l'environnement, les cadres réglementaires régionaux et nationaux, et la traduction opérationnelle dans le DOO. La trame verte et bleue identifiée constitue la structure écologique de référence pour l'aménagement du territoire, en conciliant développement, résilience et préservation des milieux méditerranéens.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération se positionne ainsi comme un outil de maîtrise de la fragmentation écologique et d'intégration des enjeux de biodiversité dans la planification territoriale, assurant la continuité fonctionnelle des écosystèmes à long terme.



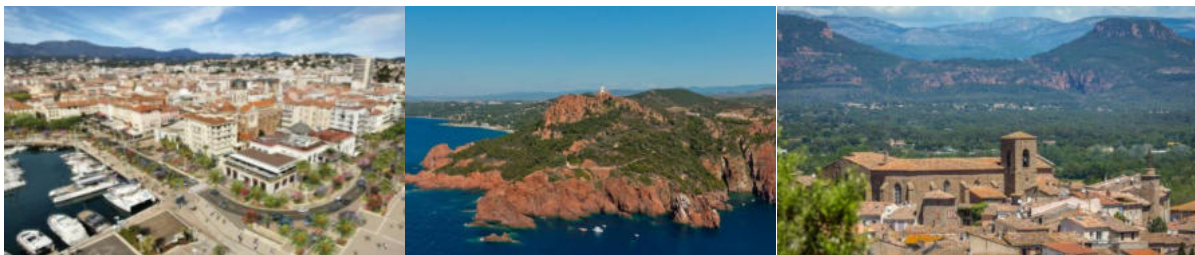
Cartographie du SRADDET PACA

Estérel, côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 4

Articulation du SCOT avec les documents de rangs supérieurs

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I.	Compatibilité et prise en compte des documents cadres	4
II.	Les dispositions de la Loi Littoral.....	5
A.	Rappels règlementaires et législatifs	5
B.	Mesures du SCoT	5
1.	Définition et localisation des entités urbaines littorales.....	5
2.	Encadrement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	5
3.	Préservation de la bande des 100 mètres et des coupures d'urbanisation	6
4.	Préservation des espaces remarquables et caractéristiques.....	6
5.	Prise en compte du recul du trait de côte et de la submersion marine.....	6
III.	SRADDET PACA	7
IV.	Le SDAGE et le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027	26
V.	Le SRC PACA.....	37
VI.	Le Document Stratégique de Façade Méditerranée	45

I. **Compatibilité et prise en compte des documents cadres**

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et à l'article **L141-1** du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles **L131-1 et L131-2** avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération doit donc être compatible avec :

- Les dispositions de la Loi Littoral ;
- Les règles du fascicule du Schéma d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019, modifié le 3 juillet 2025
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (2022-2027) approuvé le 25 novembre 2020 ;
- Le PGRI Rhône Méditerranée ;
- Schéma Régional des Carrière (SRC PACA), approuvé le 13 mai 2024.

Le SCoT doit prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET approuvé le 15 octobre 2019, modifié le 3 juillet 2025 ;
- Les objectifs et les dispositions du Document Stratégique de Façade Méditerranée.

I. Les dispositions de la Loi Littoral

A. Rappels réglementaires et législatifs

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

La loi Littoral prévoit, sauf dérogation spécifique, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation. En dehors de ces agglomérations et de ces villages, les constructions ou les installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « secteurs déjà urbanisés », secteurs regroupant quelques constructions qui ne se trouvent pas en continuité d'agglomérations ou de villages existants.

De ce fait, le SCoT doit déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser (article L121-21 du Code de l'urbanisme), puis identifier les espaces proches du rivage (article 121-13 du Code de l'urbanisme), les coupures d'urbanisation (article 121-22 du Code de l'urbanisme) et les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (articles L 121-23 du Code de l'urbanisme et R 121-4 du Code de l'urbanisme) tout en tenant compte des risques liés notamment au recul du trait de côte (articles L.121-22-1 à L.121-22-12 du Code de l'urbanisme).

B. Mesures du SCoT

Les parties suivantes présentent de manière succincte l'application des principes de la loi Littoral par le SCoT. La traduction argumentée des dispositions de la loi Littoral est précisée en détail dans l'annexe 3 « Justification des choix » du SCoT révisé.

1. Définition et localisation des entités urbaines littorales

Les prescriptions du DOO D.1 définissent les critères de qualification des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés (SDU).

Les prescriptions P63 et P64 précisent les conditions de constructibilité : les nouvelles constructions agricoles sont limitées aux zones hors espaces proches du rivage, et les projets situés dans ces espaces doivent s'intégrer finement à la morphologie bâtie et paysagère existante.

Les SDU identifiés par le SCoT doivent être délimités à la parcelle par les PLU afin d'éviter toute extension non maîtrisée.

2. Encadrement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Le DOO D.2.1 rappelle le principe d'extension limitée de l'urbanisation, fondé sur la faible densification des espaces agricoles et naturels.

La prescription P64 exige que les formes urbaines nouvelles s'inscrivent dans la continuité morphologique et paysagère des tissus existants, en cohérence avec la trame végétale et les ambiances littorales.

Le SCoT précise les modalités locales d'application :

- Dans le centre urbain de Fréjus–Saint-Raphaël, la densité bâtie existante autorise des opérations de renouvellement sans extension d'enveloppe ;
- Sur les secteurs du Dramont, d'Agay, d'Anthéor et de la Corniche d'Or, la densification reste strictement encadrée pour préserver les pentes et les vues côtières ;

- Aux Issambres et à Saint-Aygulf, les coupures végétales et zones humides délimitent des espaces non urbanisables, essentiels à la trame verte et bleue.

3. Préservation de la bande des 100 mètres et des coupures d'urbanisation

Conformément à l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, le DOO D.2.2 interdit toute construction nouvelle hors espaces urbanisés dans la bande littorale de 100 mètres.

Les constructions autorisées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés doivent préserver les paysages côtiers, les risques littoraux et la continuité du trait de côte.

Le DOO D.2.3 identifie également des coupures d'urbanisation garantissant la respiration du front littoral : ces espaces naturels ne peuvent accueillir que des équipements d'intérêt collectif ou des aménagements légers réversibles, en cohérence avec la trame verte et bleue du SCoT.

4. Préservation des espaces remarquables et caractéristiques

Les articles L.121-23 à L.121-26 sont déclinés par le DOO D.2.4, qui inventorie les espaces terrestres et maritimes remarquables : massifs de l'Estérel et des Maures, Rocher de Roquebrune, forêts domaniales, étangs de Villepey et calanques de la Corniche d'Or.

Ces entités sont à protéger strictement dans les documents d'urbanisme locaux, selon les critères écologiques et paysagers définis par l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

5. Prise en compte du recul du trait de côte et de la submersion marine

Enfin, le DOO D.4 et le PAS (3.3.2) imposent une anticipation des risques littoraux : limitation des extensions en front de mer, intégration des phénomènes d'érosion et de submersion, et développement de solutions fondées sur la nature.

Les projets littoraux doivent privilégier la requalification et la désimperméabilisation, notamment sur les fronts de mer de Fréjus, Saint-Raphaël et aux Issambres, en cohérence avec la politique régionale de gestion intégrée du trait de côte

II. SRADDET PACA

Règles / Objectifs du SRADDET	Compatibilité avec le SCoT (règles : compatibilité ; objectifs : prise en compte)
LD1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régionale	
Axe 1.1 Renforcer le rayonnement du territoire régional et déployer la stratégie régionale de développement économique	
O1. Conforter les portes d'entrée du territoire régional	<p>Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération prend en compte l'objectif du SRADDET PACA visant à conforter les portes d'entrée du territoire régional, en renforçant leur rôle structurant pour la mobilité, l'économie et l'attractivité régionale.</p> <p>Le territoire, situé à l'articulation des aires métropolitaines de Nice et Toulon, s'inscrit dans cette logique en confortant ses pôles urbains littoraux de Fréjus et Saint-Raphaël, véritables portes d'entrée de l'Est varois, connectées aux grands axes régionaux (A8, RN7, réseau ferroviaire).</p> <p>Le DOO (P3 et P4) affirme cette vocation en structurant le développement autour de l'armature urbaine principale et en renforçant l'accessibilité multimodale du territoire. Le PAS (axes 2 et 3.2) prévoit le développement de mobilités durables et compétitives et la modernisation des infrastructures d'accueil, confortant ainsi le rôle du pôle Fréjus–Saint-Raphaël comme interface régionale majeure entre le littoral azuréen et l'arrière-pays varois.</p>
O2. Définir et déployer une stratégie portuaire et fluviale à l'échelle régionale	<p>Le territoire, bordé par la Méditerranée, contribue à cet objectif à travers la valorisation de ses infrastructures portuaires locales (ports de Fréjus, Saint-Raphaël et Agay), dont le rôle économique et touristique est affirmé dans le DOO (P74 à P77) consacré au tourisme maritime et littoral.</p>

	<p>Ces prescriptions encadrent l'accueil des activités nautiques et de plaisance, tout en préservant les équilibres environnementaux du littoral.</p> <p>Le PAS (orientation 3.3.3) promeut un développement durable des activités maritimes, conciliant attractivité, gestion raisonnée des usages et transition écologique des ports.</p>
<p>O.3 L1 Obj3-A Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique notamment au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une justification économique dans le respect des objectifs environnementaux et climatiques - La cohérence du projet avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional - Les capacités multimodales du projet (de raccordement aux modes ferroviaire, maritime, ou fluvial ou à proximité d'un terminal intermodal) dans un objectif de réduction de l'impact environnemental - La contribution à la réduction des émissions (gaz à effet de serre et polluants) et de la congestion des réseaux de transport et en particulier la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes - de sa contribution à la sobriété foncière et à la sobriété énergétique 	<p>Le SCoT encadre le développement des espaces logistiques en veillant à leur justification économique, à leur cohérence territoriale et à leur contribution aux objectifs environnementaux. Le PAS (Axe 2 – stratégie économique) fixe le principe d'un développement maîtrisé des activités à forte emprise, recentré sur les secteurs adaptés et cohérents avec les besoins réels du territoire.</p> <p>Le DOO traduit ces orientations par plusieurs prescriptions structurantes. P1 soutient les activités de proximité et évite la dispersion des implantations en dehors des secteurs urbains et économiques identifiés. P2 impose de définir les besoins en zones d'activités complémentaires et de justifier leur création ou extension, ce qui inclut les espaces potentiellement logistiques. P3 encadre l'accessibilité multimodale des zones d'activités, en intégrant les modes collectifs, actifs et les connexions structurantes, contribuant ainsi à la réduction de l'impact environnemental des flux logistiques.</p> <p>La sobriété foncière est assurée par P18, qui limite l'étalement urbain et impose l'optimisation du foncier économique existant avant toute extension. La contribution à la transition énergétique et à la réduction des émissions est portée par P60, qui engage les projets à réduire leurs consommations et à intégrer les ENR, et par R30, qui encourage des opérations sobres et performantes.</p>

O.3 L1 Obj3-B Maîtriser le développement de la logistique et structurer ses implantations	Ainsi, par P1, P2, P3, P18, P60 et R30 , le SCoT garantit que les projets logistiques sont justifiés, cohérents avec la chaîne territoriale et multimodale, sobres en foncier et énergie, et compatibles avec les objectifs climatiques, conformément aux attentes du SRADDET.
O.3 L1 Obj3-C Préserver les capacités multimodales de la logistique régionale	
O4. Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	<p>Le DOO (P37 à P45) identifie les centralités littorales de Fréjus et Saint-Raphaël comme pôles structurants du développement économique et touristique, en soutenant la diversification des activités autour du commerce, du tourisme et de la culture.</p> <p>Le PAS (axes 2 et 2.3) décline cette orientation en favorisant la montée en gamme de l'offre touristique, la modernisation des équipements culturels et le renforcement de l'économie locale fondée sur les ressources et savoir-faire du territoire.</p> <p>Ces dispositions contribuent à la complémentarité des pôles régionaux et à la cohérence du maillage économique du littoral méditerranéen.</p>
O.5 L1 Obj5-A Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des zones d'activités économiques existantes ;	Le DOO (P48 à P52) prévoit la modernisation et la requalification prioritaire des zones d'activités existantes, avant toute création ou extension, afin de limiter la consommation d'espace et d'améliorer la qualité fonctionnelle et paysagère des sites. Il encourage la mutualisation des espaces et la densification des activités compatibles avec le tissu urbain.
O.5 L1 Obj5-B Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées	Le PAS (orientation 2.1.2) renforce cette démarche en visant l'optimisation du foncier économique et la restructuration des zones d'activités pour répondre aux nouveaux besoins des entreprises, tout en favorisant leur accessibilité par des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain	Ces dispositions traduisent fidèlement les objectifs du SRADDET en matière de sobriété foncière, requalification économique et mobilité durable.
O.5 L1 Obj5-C Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	
O6. Soutenir le rayonnement du territoire en matière universitaire, de recherche et d'innovation	<p>Le PAS (orientation 2.1.3) encourage le développement de l'innovation et la diversification du tissu économique, notamment par le renforcement des filières à forte valeur ajoutée et la coopération avec les acteurs de la formation et de la recherche présents sur le territoire ou à proximité.</p> <p>Le DOO (P49 et P50) soutient cette dynamique en favorisant l'accueil d'activités innovantes dans les zones d'activités requalifiées et en créant des conditions propices à l'entrepreneuriat local.</p> <p>Ces dispositions contribuent à l'objectif régional de renforcement de la recherche, de l'innovation et du transfert de compétences au service du développement économique durable du territoire.</p>
O7. Consolider les liaisons avec les territoires limitrophes et renforcer l'arc méditerranéen	<p>Le DOO (P56 à P63) organise le développement des mobilités interterritoriales en lien avec les grands axes régionaux (A8, RD7, RN98) et avec les réseaux ferroviaires reliant le territoire aux métropoles voisines.</p> <p>Le PAS (orientation 3.2.1) vise à garantir la grande accessibilité du territoire, en améliorant les connexions avec l'extérieur et la desserte des centralités principales, dans une logique de continuité du littoral méditerranéen.</p>

	Ces dispositions participent à la cohérence de l'armature régionale et au renforcement des échanges économiques et touristiques à l'échelle de l'arc méditerranéen.
O8. Conforter les projets à vocation internationale des métropoles et les projets de coopération transfrontalière	Non concerné.
O9. Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage	<p>Le DOO (P74 à P77) encadre le développement des activités maritimes et littorales en préservant les sites portuaires existants et en conditionnant toute évolution à la compatibilité avec la loi Littoral et la préservation des milieux côtiers.</p> <p>Le PAS (orientation 3.3.3) soutient un développement durable des activités maritimes, conciliant attractivité économique, maintien des usages professionnels et préservation des équilibres environnementaux du littoral.</p> <p>Ces dispositions assurent la pérennité des activités liées à la mer tout en garantissant la gestion durable des espaces proches du rivage.</p>
Axe 1.2 Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	
<p>O.10 L1Obj10-A S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau - optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques 	<p>Le SCoT intègre la question de la ressource en eau dès la planification. Le PAS 3.1.1 fixe l'objectif de préserver les ressources locales, de gérer l'eau à la source et d'adapter les projets aux effets du changement climatique, en cohérence avec les bassins versants et la fonctionnalité des milieux aquatiques.</p> <p>Le DOO traduit ces orientations à travers plusieurs prescriptions. P18 limite l'étalement urbain et concentre les projets dans les secteurs déjà équipés, réduisant la pression sur les ressources en eau et évitant la création de nouvelles zones fortement consommatrices.</p> <p>La préservation des continuités écologiques et des milieux humides, essentiels au cycle de l'eau, est encadrée par P22, P23 et P24, qui imposent le maintien ou la restauration des fonctionnalités écologiques, notamment dans les secteurs à enjeux hydrologiques. Cette</p>

<ul style="list-style-type: none"> - prenant en compte la bonne fonctionnalité des écosystèmes aquatiques - anticipant les effets du changement climatique en s'y adaptant 	<p>approche contribue à la gestion amont/aval, au soutien des écosystèmes aquatiques et à l'adaptation aux effets du changement climatique.</p> <p>L'ensemble formé par P18, P22, P23 et P24, appuyé par les orientations du PAS 3.1.1, permet d'intégrer la disponibilité de la ressource en eau, la fonctionnalité des milieux et l'adaptation climatique dès la planification, conformément aux attentes du SRADDET.</p>
<p>O.10 L1Obj10-B Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels</p>	<p>Le SCoT intègre l'anticipation des risques naturels dans la conception et la localisation des projets. Le PAS 3.1.1 fixe l'objectif d'adapter les aménagements au cumul des risques, en tenant compte des inondations, feux de forêt, ruissellement et effets du changement climatique.</p> <p>Le DOO traduit ces orientations par plusieurs prescriptions. P18 limite l'étalement urbain et recentre les projets dans des secteurs déjà équipés, réduisant l'exposition aux zones à risques. P25 conditionne les ouvertures à l'urbanisation à l'accessibilité et à la compatibilité avec les contraintes locales, ce qui évite des implantations dans des espaces vulnérables.</p> <p>La prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques dans les projets, encadrée par P22, P23 et P24, contribue à maintenir des zones perméables, tampons et fonctionnelles, jouent un rôle dans la prévention des risques (ruissellement, érosion, fragmentation).</p> <p>L'ensemble formé par P18, P25, P22, P23 et P24 permet ainsi d'anticiper l'augmentation et la combinaison des risques naturels, conformément aux attentes du SRADDET.</p>
<p>O.10 L1Obj10-C Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation</p>	<p>Le SCoT encadre directement la réduction de l'imperméabilisation en orientant l'urbanisation vers les secteurs déjà équipés et en limitant l'étalement. Le PAS 3.1.1 fixe pour principe de limiter l'imperméabilisation, de gérer l'eau à la source et d'adapter les projets aux risques de ruissellement.</p> <p>Le DOO traduit ces objectifs par plusieurs prescriptions. P18 impose une consommation d'espace maîtrisée et l'intensification du tissu existant pour éviter la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. P25 conditionne toute ouverture à l'urbanisation à la présence de</p>

	<p>transports collectifs ou de mobilités actives, ce qui contribue à concentrer la ville dans les secteurs déjà structurés plutôt que d'étendre les réseaux dans des espaces naturels ou peu équipés.</p> <p>La prise en compte des milieux et des continuités écologiques dans les projets, encadrée par P22, P23 et P24, limite également l'imperméabilisation dans les secteurs à enjeux et impose la préservation ou la restauration des sols perméables dans les espaces de biodiversité.</p> <p>L'ensemble constitué par P18, P25, P22, P23 et P24 permet au SCoT d'organiser une urbanisation économe en sols et de réduire l'imperméabilisation, conformément aux attentes du SRADDET.</p>
<p>O.11 L1obj11-A Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - de performance énergétique visant la neutralité des opérations, dans la logique de priorité suivante : faibles consommations énergétiques et d'énergie grise, étude sources d'énergies renouvelables et de récupération avec priorisation et optimisation de l'autoconsommation énergétique - de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement - d'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité et de résilience au changement climatique - favorisant les formes urbaines économes en espace 	<p>Le SCoT encadre la conception des opérations autour de la performance énergétique, de la gestion durable des ressources et de la sobriété foncière. Le PAS 3.1.1 fixe l'objectif de limiter l'imperméabilisation, de préserver l'eau et d'intégrer la résilience climatique dans chaque projet. Le PAS 3.1.3 renforce ces principes en exigeant des formes urbaines qualitatives et économes en espace.</p> <p>Le DOO traduit ces objectifs par plusieurs prescriptions structurantes. P60 impose la réduction des consommations énergétiques et l'intégration des ENR et énergies de récupération, avec une logique d'autoconsommation. P61 encadre l'implantation des ENR en garantissant leur intégration environnementale et paysagère.</p> <p>La sobriété foncière est portée par P18, qui oriente l'intensification vers les secteurs déjà urbanisés et limite l'étalement. La préservation de l'eau, des milieux et de la biodiversité est assurée par les prescriptions de trame verte et bleue (P22, P23, P24), qui garantissent le maintien des continuités écologiques dans les projets.</p> <p>R30 complète l'ensemble en promouvant des opérations sobres et performantes, intégrant matériaux durables, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et qualité paysagère.</p> <p>Ainsi, à travers P60, P61, P18, P22, P23, P24 et R30, le SCoT définit un cadre complet pour des opérations neutres sur le plan énergétique, économes en espace, adaptées au climat, et favorables à l'eau et à la biodiversité, conformément aux attentes du SRADDET.</p>

<p>O.11 L1obj11-B Définir pour les projets de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire BBC ou le niveau passif (dans la logique de priorité suivante : baisse des consommations énergétiques, baisse de l'énergie grise, étude sources d'énergies renouvelables et de récupération...) et environnementale (recours aux éco matériaux, traitement des eaux pluviales...) dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti</p>	<p>Le DOO, à travers les prescriptions P60 et P61 (Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique / Encourager la production locale d'énergies renouvelables), et la recommandation R29 (Favoriser la rénovation énergétique du bâti existant et la sobriété des usages), prévoit la rénovation énergétique du parc bâti, la réduction des consommations, et la valorisation de matériaux locaux et biosourcés. Ces dispositions s'accompagnent d'une exigence de qualité architecturale pour les opérations situées dans les secteurs bâtis identitaires ou patrimoniaux.</p> <p>Le PAS (orientation 3.4.1 – "Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique") renforce cette orientation en inscrivant la rénovation performante du bâti existant parmi les leviers prioritaires de la transition énergétique du territoire.</p>
<p>O.12 L1obj12-A Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (réseaux de chaleur, de froid...) en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération</p>	<p>Ainsi, le SCoT est pleinement compatible avec l'objectif régional de rénovation énergétique ambitieuse et respectueuse du patrimoine bâti.</p>
<p>O.12 L1obj12-B Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques</p>	<p>Production ENR sur ZAE : la prescription P61 – "Encourager la production locale d'énergies renouvelables" priorise l'équipement des toitures, parkings et zones d'activités en solaire thermique/photovoltaïque, avant tout autre support, afin de mobiliser en priorité les surfaces déjà artificialisées.</p> <p>Exigences spécifiques en ZAE : la prescription P4 – "Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques" demande de favoriser le déploiement d'ENR, en priorité photovoltaïque sur toitures et ombrières de stationnement, dans les projets d'espaces économiques.</p> <p>Récupération/valorisation d'énergie en réseaux : la recommandation R29 – "Développer les réseaux de chaleur et de froid" prévoit, chaque fois que possible, la desserte des opérations (notamment en zones d'activités économiques) par des réseaux alimentés par des ENR, ce qui ouvre la voie à la valorisation de chaleurs fatales.</p> <p>Ces dispositions assurent la compatibilité du SCoT avec l'objectif d'intégration systématique d'ENR sur ZAE, priorité aux surfaces artificialisées, et possibilités de récupération/valorisation via les réseaux énergétiques.</p>

<p>O.12 L1obj12-C Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50% du parc de logements anciens (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires.</p>	<p>Le PAS (3.4.1 Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique) met la rénovation du parc bâti au rang des leviers prioritaires de la transition, avec une attention au résidentiel ancien et aux équipements publics/tertiaires.</p> <p>Le DOO décline cette orientation par la P60 – Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique (réduction des consommations, rénovation performante du bâti), complétée par la R30 – Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité (opérations sobres et performantes) et la R29 – Développer les réseaux de chaleur et de froid (solutions collectives adaptées aux secteurs denses et aux ZAE).</p> <p>Ces dispositions assurent la prise en compte de l'objectif régional de massification des réhabilitations énergétiques performantes du parc ancien et des équipements publics/tertiaires</p>
<p>O13. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant</p>	<p>Le DOO décline cette orientation par les prescriptions P68 à P70, qui encadrent l'évolution des ports, de la plaisance et des projets littoraux en privilégiant l'optimisation des emprises existantes, la préservation des écosystèmes marins et la compatibilité avec les capacités d'accueil des sites. Cette articulation est complétée par la sous-partie C.1, qui organise la trame verte et bleue en réservoirs et continuités écologiques, encadre les aménagements susceptibles d'y être réalisés et renforce la prise en compte des fonctionnalités écologiques dans les projets d'aménagement.</p>
<p>O.14 L1obj14-A Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge quantitative et qualitative des nappes phréatiques</p>	<p>Le DOO décline cette orientation à travers la P4, qui impose la réalisation d'études hydrogéologiques préalables dans les espaces économiques à dominante logistique afin de préserver la ressource en eau, protéger les nappes souterraines et garantir des dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales. Cette exigence est complétée par la P57, qui conditionne toute ouverture à l'urbanisation ou tout développement d'équipements à la vérification de la disponibilité effective de la ressource et à une gestion équilibrée des usages, assurant ainsi la sécurisation des secteurs vulnérables et des zones stratégiques de recharge.</p>
<p>O.14 L1obj14-B Protéger les espaces stratégiques pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude</p>	<p>Le DOO décline cette orientation au travers de la P4, qui impose, dans les espaces économiques à dominante logistique, la réalisation d'études hydrogéologiques préalables afin de garantir la préservation de la ressource en eau, de vérifier la compatibilité des projets avec les capacités d'infiltration et de protéger les nappes souterraines. Les autorisations étant conditionnées à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales et de protection des aires de captage, la prescription contribue directement à la protection des</p>

	espaces stratégiques pour la ressource en eau, y compris ceux ne bénéficiant pas encore d'un dispositif réglementaire ou en cours d'étude.
<p>O.15 L1obj15 Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir dans les documents de planification des orientations et des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité • Déployer des mesures de restauration et de remise en état optimal des continuités écologiques 	<p>Le DOO décline cette orientation au travers de la partie C.1 et des prescriptions P39 à P48, complétées par la recommandation R22, qui identifient, protègent et organisent les réservoirs de biodiversité, les espaces de perméabilité écologique et les corridors, en définissant des usages compatibles, des outils de protection réglementaire et des conditions d'aménagement adaptées. Ces dispositions prévoient également la restauration des continuités, en particulier dans les espaces de trame aquatique, boisée, agricole et ouverte, contribuant ainsi au maintien et à la remise en état optimal des continuités écologiques même en l'absence de dispositifs de gestion spécifiques.</p>
<p>O.16 L1obj16-A Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle, et dynamique de la forêt</p>	<p>Le DOO décline cette orientation au travers des prescriptions P39, P51 et P56, qui encadrent la préservation et la gestion active des espaces boisés et des massifs forestiers. La P39 organise l'intégration des sous-trames écologiques, incluant les espaces forestiers, en veillant au maintien de leurs fonctionnalités et à la compatibilité des usages. La P51 assure la protection des grands ensembles naturels et forestiers structurants, tels que le massif de l'Estérel et la forêt de Palayson, tout en permettant une gestion multifonctionnelle adaptée. La P56 complète cet ensemble en renforçant la prévention du risque incendie, en préservant les interfaces agricoles et sylvopastorales et en autorisant les aménagements nécessaires à la gestion active des massifs, contribuant ainsi à une gestion durable, fonctionnelle et dynamique de la forêt.</p>
<p>O.16 L16obj16-B Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques</p>	<p>Le DOO décline cette orientation à travers les prescriptions P39, P48, P51 et P50, qui soutiennent des pratiques agricoles et forestières favorables au maintien des continuités écologiques. La P39 encadre l'intégration des sous-trames écologiques, incluant les espaces agricoles et forestiers, en veillant à la préservation de leurs fonctionnalités. La P48 garantit la protection et la gestion des corridors écologiques, composés notamment de haies, ripisylves et espaces agricoles interstitiels. La P51 préserve les grands ensembles naturels et agricoles structurants, contribuant à la continuité des milieux. Enfin, la P50 renforce explicitement la fonction écologique de l'agriculture en protégeant la diversité des milieux agricoles et les éléments qui soutiennent la biodiversité, consolidant ainsi le rôle des pratiques agricoles dans la continuité écologique.</p>

O17. Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants	<p>Le PAS (3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité) place la qualité paysagère et la préservation des grands ensembles naturels et agricoles au cœur du projet de territoire, en affirmant le lien entre identité des paysages, attractivité résidentielle et qualité du cadre de vie.</p> <p>Le DOO décline cette orientation par la P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager (protection des structures paysagères majeures et des ensembles naturels et agricoles structurants), la P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur (cohérence architecturale et valorisation du patrimoine bâti), et la P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères (requalification et intégration des projets dans les paysages urbains).</p> <p>Ces dispositions assurent la prise en compte de l'objectif régional de préservation des identités paysagères et d'amélioration du cadre de vie.</p>
Axe 1.3 Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource	
O.18 Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des orientations et objectifs dédiés	<p>Le SCoT sécurise le foncier agricole nécessaire à l'agriculture de proximité grâce à P5, qui protège les terres productives, identifie les secteurs à pérenniser et prévoit la mise en valeur des fonciers non exploités.</p> <p>R1 soutient l'alimentation locale en favorisant les équipements de vente directe, de transformation et de logistique de proximité, ainsi que la valorisation des productions du territoire.</p> <p>P6 organise l'accueil des équipements de transformation et de conditionnement, en cohérence avec les exploitations, et permet l'intégration de points de vente en circuits courts et d'activités d'agritourisme.</p> <p>R2 valorise les espaces agro-sylvo-pastoraux, contribuant à la diversification des filières locales.</p> <p>Le SCoT répond pleinement aux enjeux de production locale et de circuits courts attendus par le SRADDET.</p>
O.19 L19obj19-A Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et de	<p>Le SCoT mobilise pleinement son potentiel énergétique en s'appuyant sur un ensemble cohérent de dispositions. P60 fixe une trajectoire locale alignée avec les ambitions régionales de transition énergétique et soutient la diversification du mix à partir des ressources disponibles.</p>

recupération en développant les solutions de pilotage énergétique intelligent et de stockage

P61 organise le développement des ENR en donnant priorité aux espaces déjà artificialisés pour le photovoltaïque, la méthanisation ou d'autres filières adaptées au territoire, tout en encadrant strictement les installations au sol et l'agrivoltaïsme (hiérarchie des sites, priorité aux friches, exigences d'intégration paysagère et de compatibilité agricole).

Le SCoT encourage également l'innovation énergétique et les solutions intelligentes mentionnées dans la règle SRADDET. Le DOO prévoit l'exploration de filières adaptées aux contraintes locales, comme l'aquathermie, la thalassothermie ou les micro-réseaux énergétiques, et soutient la valorisation des ressources biomasse et des déchets à vocation énergétique.

Le développement de solutions de stockage et de réseaux thermiques est intégré via R29, qui encourage la création ou l'extension de réseaux de chaleur et de froid alimentés par des ENR. La sobriété énergétique et la performance des projets sont consolidées par R30, qui promeut des formes urbaines compactes, des bâtiments performants et des opérations exemplaires de maîtrise de l'énergie.

Avec P60, P61, R29 et R30, le SCoT identifie, justifie et valorise son potentiel ENR et crée un cadre favorable au pilotage énergétique intelligent et au stockage attendu par le SRADDET.

O.19 L1obj19-B Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents, en mettant en œuvre des mesures :
En faveur de la valorisation de la biomasse, en assurant le renouvellement des forêts

- En développant les projets de biogaz sur le territoire
- En développant les chaufferies à bois locales, (notamment via les réseaux de chaleur en lien avec l'objectif 12) et la structuration de l'approvisionnement,

En faveur de l'éolien offshore

- En développant l'éolien flottant offshore afin de tirer parti énergétiquement de la ressource marine régionale et de créer une filière industrielle d'excellence dans ce secteur,

En faveur de l'éolien terrestre

- En développant l'éolien terrestre dans le respect de l'environnement, de la biodiversité et des critères d'intégration paysagère,

En faveur du solaire

- En privilégiant les projets visant l'autoconsommation d'énergies renouvelables notamment s'agissant des projets photovoltaïques sur toiture et sur ombrière
- En développant et installant des projets de parcs photovoltaïques prioritairement sur du foncier artificialisé : bâtiments délaissés, toitures et parkings, foncier aérodromes, friches reconnues stériles, serres agricoles, terrains aux abords des routes, autoroutes, voies ferrées et fluviales, ainsi que sur des sites et sols pollués à réhabiliter
- En déployant des installations solaires thermiques et photovoltaïques dans des lieux très consommateurs d'énergie (hôpitaux, logements collectifs, piscines, etc.).

Le SCoT soutient la montée en puissance des ENR à travers un ensemble de dispositions structurées. P60 fixe un cadre général de contribution aux objectifs régionaux, en s'appuyant sur les potentiels locaux identifiés par le PCAET.

P61 organise le développement des filières solaires : priorité à l'équipement des surfaces déjà artificialisées (toitures, façades, parkings, zones d'activités), développement encadré des parcs photovoltaïques au sol, et exigences renforcées d'intégration paysagère et environnementale. Il encadre également l'agrivoltaïsme selon les règles nationales (maintien des fonctions agronomiques, compatibilité avec les usages agricoles).

La règle SRADDET relative à la valorisation de la biomasse trouve un écho dans le DOO via le soutien aux filières locales. Le document encourage la mobilisation de la biomasse agricole et forestière, notamment à travers la valorisation des déchets issus des haies, de l'entretien agricole ou de la sylviculture, et rappelle la possibilité de développement de la filière bois-énergie dans un cadre maîtrisé, en cohérence avec les prescriptions d'implantation et de préservation des milieux.

Le SCoT intègre également des solutions innovantes adaptées au territoire, comme l'aquathermie, la thalassothermie ou les micro-réseaux énergétiques. Ces dispositifs contribuent au pilotage énergétique local et peuvent intégrer des moyens de stockage.

La création d'équipements de chaleur renouvelable est appuyée par R29, qui encourage les réseaux de chaleur ou de froid alimentés par des ENR, en particulier dans les secteurs denses et les zones d'activités.

Enfin, R30 renforce la qualité énergétique des projets (sobriété, performance des bâtiments, matériaux recyclables), contribuant indirectement à l'atteinte des objectifs de production et de réduction des consommations.

Avec P60, P61, R29 et R30, le SCoT crée un cadre opérationnel pour développer les ENR, valoriser les ressources locales (biomasse, solaire, gisements littoraux spécifiques) et intégrer les équipements associés au stockage et à la gestion intelligente de l'énergie, conformément aux attentes du SRADDET.

<ul style="list-style-type: none"> • En déployant des projets d'agrivoltaïsme conformes aux dispositions du Code de l'énergie. <p>En faveur de la petite hydroélectricité,</p> <ul style="list-style-type: none"> • En soutenant les projets de rénovation ou création de petites centrales hydroélectriques sur canal, adduction d'eau potable et torrents, notamment dans l'espace alpin, en s'assurant du respect des continuités écologiques des cours d'eau <p>En faveur de l'innovation</p> <ul style="list-style-type: none"> • En soutenant les nouvelles filières énergies renouvelables, en particulier l'hydrogène, la récupération de chaleur (géothermie, thalassothermie, chaleurs fatales). • En soutenant les démonstrateurs, en particulier pour le Biogaz/Biogaz (gazéification), l'hydrogène, le solaire à condensation, les réseaux intelligents et le stockage de l'énergie 	
<p>O.19 L1obj19-C Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation de surfaces disponibles sur du foncier artificialisé ou fortement anthropisé, en évitant l'implantation de ces derniers sur des espaces naturels et agricoles.</p>	<p>Le SCoT applique strictement le principe de priorité au foncier artificialisé pour le développement des parcs photovoltaïques. P61 impose en effet l'équipement des toitures, façades, parkings, zones d'activités et autres surfaces déjà artificialisées comme premiers supports de production solaire.</p> <p>Pour les installations au sol, P61 établit une hiérarchie claire : priorité aux friches, espaces dégradés et surfaces anthropisées, avec interdiction d'implantation sur les espaces agricoles en activité hors agrivoltaïsme conforme au droit national. Le DOO précise également les exigences d'intégration paysagère, la préservation des milieux et la compatibilité avec les usages agricoles et naturels.</p> <p>Cette organisation garantit que les projets photovoltaïques se développent d'abord sur les sites déjà transformés, en évitant la consommation d'espaces naturels et agricoles, conformément aux attentes du SRADDET.</p>

<p>O.20. Accompagner le développement de « territoires intelligents » avec des services numériques utiles aux habitants, aux visiteurs et aux entreprises</p>	<p>Le SCoT accompagne le développement de territoires intelligents principalement par le volet énergétique et la modernisation des services urbains. P60 et P61 ouvrent la voie à la gestion énergétique intelligente, notamment par l'exploration des micro-réseaux, de l'autoconsommation collective et de solutions adaptées comme la thalassothermie ou l'aquathermie. Ces dispositifs reposent sur des outils numériques de pilotage, de suivi et d'optimisation des consommations, utiles aux habitants comme aux acteurs économiques.</p> <p>La montée en puissance des réseaux de chaleur et de froid encouragée par R29 mobilise également des systèmes de supervision énergétique permettant un pilotage fin des usages. R30 complète cet ensemble en promouvant des opérations sobres et performantes, intégrant des formes urbaines compactes, des bâtiments mieux gérés et des équipements publics optimisés, appuyés sur des outils numériques de suivi.</p> <p>Ainsi, sans créer une politique numérique autonome, le SCoT inscrit la transition digitale dans la gestion des réseaux, l'efficacité énergétique des bâtiments et l'amélioration des services urbains, répondant aux attentes du SRADDET en matière de territoires intelligents.</p>
<p>O.21 Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'environnement sonore, - la pollution atmosphérique, - les sites et sols pollués, - les rayonnements non-ionisants. <p>En ce sens, identifier les secteurs où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.</p>	<p>Le SCoT intègre la dimension sanitaire dans plusieurs volets essentiels de son DOO. Les prescriptions de localisation urbaine limitent l'exposition des habitants aux nuisances, en particulier en organisant une urbanisation maîtrisée autour des centralités, des secteurs déjà équipés et des espaces compatibles avec les usages résidentiels. Cette structuration contribue à éviter l'implantation de bâtiments sensibles dans des secteurs exposés aux nuisances ou aux risques environnementaux.</p> <p>La sobriété énergétique et l'amélioration de la performance des bâtiments, soutenues par R30, permettent de réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques et d'améliorer le confort thermique. R29 encourage la création de réseaux de chaleur et de froid sobres et performants, contribuant indirectement à la réduction des émissions locales.</p> <p>Les règles d'implantation des projets énergétiques prévues par P61 protègent également les secteurs naturels, agricoles et résidentiels en fixant des exigences strictes d'intégration paysagère et environnementale. Cette approche évite l'exposition de la population aux nuisances visuelles, sonores ou paysagères liées à certaines installations.</p> <p>Enfin, les principes généraux d'aménagement du SCoT, fondés sur la préservation des milieux sensibles, la gestion des friches et la limitation de l'artificialisation, garantissent que les documents d'urbanisme locaux éviteront d'implanter des bâtiments sensibles dans des secteurs soumis à des pollutions ou des contraintes environnementales.</p>

	<p>Le SCoT contribue ainsi, par P61, R29 et R30, à un urbanisme qui limite l'exposition aux nuisances et favorise la protection des secteurs peu ou pas impactés, conformément aux attentes du SRADDET.</p>
<p>O.22 L1obj22-A Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des Vélo routes et Voies Vertes et connecter les itinéraires à un maillage local</p>	<p>Le SCoT contribue à la déclinaison locale des véloroutes et voies vertes en structurant un réseau cyclable continu et sécurisé. Le PAS (3.2.4 – Étendre et sécuriser le réseau cyclable) fixe l'objectif de développer un maillage cohérent reliant centralités, quartiers et pôles d'activité, en assurant des liaisons intercommunales et en améliorant les connexions existantes.</p> <p>Le DOO renforce cette orientation en organisant les mobilités actives au sein des documents d'urbanisme locaux : les prescriptions dédiées aux modes actifs (partie Mobilités) prévoient la création d'itinéraires cyclables structurants, l'amélioration des liaisons vers les pôles générateurs de déplacements et la sécurisation des parcours du quotidien. Ces dispositions soutiennent l'intégration opérationnelle du réseau local avec les itinéraires régionaux identifiés dans le SR3V.</p> <p>En combinant les orientations du PAS 3.2.4 et les exigences du DOO en matière de mobilités actives, le SCoT permet la connexion des véloroutes régionales à un maillage local lisible et continu, conformément aux attendus du SRADDET.</p>
<p>O.22 L1obj22-B Mettre en œuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité</p>	<p>Le SCoT soutient la transition vers des mobilités à faibles émissions en structurant l'offre intermodale et en encourageant l'équipement énergétique des pôles de transport. Le PAS (3.2.5 – Diversifier l'offre de mobilité) fixe l'objectif d'accueillir des solutions bas-carbone sur les pôles d'échanges et dans les centralités, en cohérence avec les besoins des transports collectifs et de la logistique.</p> <p>Le DOO renforce cette orientation : les prescriptions relatives aux mobilités (partie Mobilités du DOO) prévoient l'amélioration des pôles intermodaux, la structuration des zones d'activités autour d'une offre de déplacements diversifiée et la réduction de la dépendance automobile, ce qui inclut l'accueil de solutions d'avitaillement adaptées aux carburants alternatifs. R29 soutient</p>

	<p>également les réseaux de chaleur et de froid renouvelables dans les secteurs denses, facilitant l'intégration d'équipements énergétiques associés aux flottes de transport.</p> <p>En combinant les orientations du PAS 3.2.5 et les dispositions du DOO en matière d'intermodalité et de mobilités bas-carbone, le SCoT crée un cadre favorable au déploiement d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs, en appui aux objectifs du SRADDET.</p>
O23. Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	<p>Le SCoT organise le report modal autour d'un renforcement des alternatives à la voiture. Le PAS 3.2.3 pose le cadre stratégique en améliorant l'offre de transports collectifs, en renforçant les liaisons intercommunales et en structurant les déplacements du quotidien autour des centralités. Le PAS 3.2.4 complète cet objectif en développant un réseau cyclable continu et sécurisé.</p> <p>Le DOO traduit cette orientation à travers un ensemble cohérent de prescriptions. P25 conditionne toute ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou modes actifs, tandis que P26 localise prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant. P31 organise une trame hiérarchisée de mobilités actives connectée aux gares, centralités et pôles d'activités, indispensable à un report modal massif.</p> <p>L'intermodalité est consolidée par P33, qui développe les parkings relais en articulation avec les lignes structurantes et les itinéraires cyclables, et par P32, qui impose l'intégration du stationnement vélo et des bornes IRVE dans les nouveaux équipements.</p> <p>Les recommandations du DOO renforcent cette dynamique : R8 demande d'explicitier l'articulation urbanisme/mobilité, R9 priorise l'intensification dans les secteurs bien desservis, R10 encourage une approche intégrée dès la conception des projets, et R15 ainsi que R16 soutiennent la continuité des liaisons piétonnes et cyclables vers les pôles de vie et leur intégration dans les opérations d'aménagement. R18 complète l'ensemble en faisant du stationnement un maillon de la chaîne de mobilité.</p> <p>Grâce à cet ensemble d'orientations, prescriptions et recommandations (P25, P26, P31, P32, P33 et R8, R9, R10, R15, R16, R18), le SCoT crée les conditions d'un report effectif de la voiture individuelle vers les modes collectifs et durables, conformément aux attendus du SRADDET.</p>

<p>O24. Décliner des objectifs quantitatifs régionaux de prévention, recyclage et valorisation des déchets</p>	<p>Le SCoT ne fixe pas d'objectifs quantitatifs spécifiques en matière de prévention ou de recyclage des déchets, ces compétences relevant des plans déchets régionaux. Toutefois, il contribue à la valorisation des déchets lorsque celle-ci s'inscrit dans la transition énergétique.</p> <p>P60 soutient la mobilisation des ressources locales pour réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique, incluant la possibilité de valoriser certaines fractions de déchets en énergie lorsqu'un gisement local existe.</p> <p>P61 encadre le développement des énergies renouvelables et de récupération, en intégrant la valorisation énergétique des déchets au même titre que les autres gisements territoriaux, dès lors que les installations respectent les exigences d'insertion environnementale et paysagère.</p> <p>R29 encourage la création de réseaux de chaleur et de froid pouvant être alimentés par des énergies issues de la valorisation, renforçant ainsi le potentiel de récupération énergétique locale.</p> <p>Ainsi, par P60, P61 et R29, le SCoT soutient la part du SRADET relative à la valorisation énergétique des déchets, dans le respect des compétences et des objectifs régionaux, tout en restant strictement dans le champ d'intervention prévu par le DOO.</p>
<p>O.25 L1obj25-A Elaborer des stratégies de prévention et de gestion des déchets (dangereux, non dangereux non inertes ou non dangereux inertes) et prévoir les équipements afférents en cohérence avec la planification régionale</p>	<p>Le SCoT n'élabore pas de stratégie propre de prévention ou de gestion des déchets, ces compétences relevant de la planification régionale. Toutefois, il contribue indirectement aux objectifs régionaux lorsqu'ils concernent la valorisation énergétique.</p> <p>P60 prend en compte la mobilisation des ressources locales pour la transition énergétique, incluant la possibilité de valoriser certaines fractions de déchets en énergie lorsque cela s'inscrit dans les filières existantes.</p>
<p>O.25 L1obj25-B Orienter prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers des friches industrielles ou des terrains dégradés dans le respect des principes de proximité et d'autosuffisance</p>	<p>P61 encadre le développement des énergies renouvelables et de récupération, et intègre la valorisation énergétique des déchets comme un gisement possible à condition que les installations respectent les exigences environnementales et paysagères.</p> <p>R29 soutient la création ou l'extension de réseaux de chaleur et de froid pouvant intégrer des sources issues de la valorisation.</p> <p>Ainsi, même si le SCoT n'a pas vocation à planifier les filières déchets, P60, P61 et R29 apportent une contribution ciblée à la partie du SRADET portant sur la valorisation.</p>

O.26 Intégrer une stratégie territoriale en faveur de l'économie circulaire dans les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) compatible avec les modalités d'action en faveur de l'économie circulaire définies dans le chapitre 3.5

III. Le SDAGE et le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, le SDAGE fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2027.

Le SDAGE définit ainsi 9 orientations fondamentales.

Orientations fondamentales	Dispositions	Articulation du SCoT
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	Les prescriptions P71 et P72 en lien avec les effets du changement climatique sur le littoral.
	0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	La prescription P55 a pour objectif de prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique.
	0-03 Éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique	La prescription P57 a pour objectif d'assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible.
	0-04 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces	
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention	Ne concerne pas les SCoT.
	1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	
	1-03 Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention	
	1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	

	1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention	
	1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les études d'évaluation des politiques publiques	
	1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche	
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	2-01 Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »	Les prescriptions de la partie C.1 du DOO intitulée Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature contribuent à ces objectifs, en particulier les prescriptions : P41 sur la protection des réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide ; P43 liée à l'identification des espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide ; P39 qui vise à identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux.
	2-02 Évaluer et suivre les impacts des projets	
	2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant	Ne concerne pas les SCoT.
	2-04 Sensibiliser les maitres d'ouvrages en amont des procédures règlementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte	Ne concerne pas les SCoT.
OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques	Ne concerne pas les SCoT.
	3-02 Prendre en compte les enjeux socioéconomiques liés à la mise en œuvre du SDAGE	
	3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets	

	<p>3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets</p> <p>3-05 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts</p> <p>3-06 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs</p> <p>3-07 Privilégier les financements efficaces, susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses</p>	
OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	<p>4-01 Développer la concertation multiacteurs sur les bassins versants</p> <p>4-02 Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et les contrats de milieux et de bassin versant</p> <p>4-03 Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI et améliorer leur cohérence avec les SAGE et les contrats de milieux et de bassin versant</p> <p>4-04 Promouvoir des périmètres de SAGE et de contrats de milieux ou de bassin versant au plus proche du terrain</p> <p>4-05 Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire à l'atteinte des objectifs du SDAGE</p> <p>4-06 Intégrer un volet mer dans les SAGE et les contrats de milieux côtiers</p> <p>4-07 Assurer la coordination au niveau supra bassin versant</p>	Ne concerne pas les SCoT.

	<p>4-08 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et la prévention des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants</p> <p>4-09 Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB</p> <p>4-10 Structurer la maîtrise d'ouvrage des services publics d'eau et d'assainissement à une échelle pertinente</p> <p>4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</p> <p>4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique</p> <p>4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire</p> <p>4-14 Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques</p> <p>4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles</p>	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	<p>5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux</p> <p>5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »</p>	<p>La prescription P58 « Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses » et la prescription P59 « Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales » et P67 « Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales » répondent spécifiquement à ces objectifs du SDAGE</p>

	<p>5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine</p> <p>5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées</p> <p>5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique</p> <p>5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE</p> <p>5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin</p>	
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	<p>5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant</p> <p>5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis de l'eutrophisation</p> <p>5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie</p>	Ne concerne pas les SCoT.
OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses	<p>5C-01 Décliner les objectifs de réduction nationaux des émissions de substances au niveau du bassin</p> <p>5C-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux</p> <p>5C-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations</p>	La prescription P58 « Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses » contribue à répondre à cet objectif

	<p>5C-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés</p> <p>5C-05 Maitriser et réduire l'impact des pollutions historiques</p> <p>5C-06 Intégrer la problématique « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels</p> <p>5C-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes, pour guider l'action et évaluer les progrès accomplis</p>	
OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	<p>5D-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production pas ou peu polluantes</p> <p>5D-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers</p> <p>5D-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux</p> <p>5D-04 Engager des actions en zones non agricoles</p> <p>5D-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la mer Méditerranée et aux milieux lagunaires</p>	Ne concerne pas les SCOT.
OF 5E Évaluer, prévenir et maitriser les risques pour la santé humaine	<p>5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable</p> <p>5E-02 Délimiter les aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité</p>	Les prescriptions P4 « Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques » et P57 « Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible » contribuent à répondre à ces objectifs.

	5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	La prescription P58 « Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses » contribue à répondre à cet objectif
	5E-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable pollués par les nitrates par des zones d'actions renforcées	
	5E-05 Réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité	
	5E-06 Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables	
	5E-07 Porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé	
	5E-08 Réduire l'exposition des populations aux pollutions	
OF 6A Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée, en ciblant les solutions les plus efficaces	Les prescriptions de la partie C.1 du DOO intitulée Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature contribuent à ces objectifs, en particulier les prescriptions : P41 sur la protection des réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide ; P43 liée à l'identification des espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide ; P39 qui vise à identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux.
	6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	
	6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	
	6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	
	6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	
	6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques	

6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs et consolider le réseau de suivi des populations	
6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments	
6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques	
6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques	
6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces	
6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants	
6A-12 Maîtriser les impacts des nouveaux ouvrages	
6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur avec les objectifs environnementaux	
6A-14 Maîtriser les impacts cumulés des plans d'eau	
6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau	
6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux	

OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents	
	6B-02 Mobiliser les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
	6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
	6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	
OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce	Ne concerne pas les SCOT.
	6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux	
	6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides	
	6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes	
OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	7-01 Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	Les prescriptions P4 « Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques » et P57 « Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible » contribuent à répondre à ces objectifs.
	7-02 Démultiplier les économies d'eau	
	7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire	
	7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	

	<p>7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource</p> <p>7-06 Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique</p> <p>7-07 S'assurer du retour l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines</p> <p>7-08 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion</p> <p>7-09 Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau</p>	
<p>-HMOF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</p>	<p>8-01 Préserver les champs d'expansion des crues</p> <p>8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues</p> <p>8-03 Éviter les remblais en zones inondables</p> <p>8-04 Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants</p> <p>8-05 Limiter le ruissellement à la source</p> <p>8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements</p> <p>8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines</p>	<p>La prescription P55 « Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique » répond spécifiquement à ces objectifs.</p>

	8-08 Préserver et améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire	
	8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux	
	8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels	
	8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	
	8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales exposées à un risque important d'érosion	

IV. Le SRC PACA

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé en 2024, fixe les orientations régionales en matière de gestion durable des ressources minérales et de préservation de l'environnement.

L'articulation présentée ci-après vise à vérifier la cohérence du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération avec ces orientations, notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation des ressources, la réduction des impacts environnementaux, la valorisation des matériaux recyclés et la planification territoriale des activités d'extraction et de transport.

Orientations	Mesures	Pilotes	Articulation du SCoT
Orientation transversale : créer un observatoire des ressources minérales et développer la formation	Mesure n° 1 – Créer un observatoire des ressources minérales	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 2 – Former et informer les acteurs de la planification territoriale (collectivités, État, CCI, etc.)	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 3 – Former et informer les professionnels utilisateurs (entreprises du BTP, maîtres d'œuvre)	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
Intégrer l'approvisionnement en ressources minérales dans la planification du territoire	Mesure n° 4 – Tendre, à l'échelle des SCOT et à défaut des PLUi, vers l'autonomie en granulats communs	Collectivités	<p>Le DOO prévoit la valorisation et la préservation des ressources minérales locales (P81), en encadrant l'exploitation des carrières existantes dans une logique de proximité et de sobriété foncière, et en favorisant le recyclage des matériaux du BTP dans une logique d'économie circulaire.</p> <p>Le PAS (orientation 3.4.3) renforce cette approche en promouvant la reconversion durable des ressources et la substitution progressive des matériaux primaires par des ressources recyclées.</p> <p>Ces dispositions garantissent la pérennité de la ressource et la gestion durable des sites d'extraction, tout en conciliant activité économique, préservation des milieux et sobriété minérale.</p>
	Mesure n° 5 – Analyser l'équilibre production/besoin du territoire en	Collectivités	Non réalisé

granulats communs à l'échelle du SCOT et défaut du PLU(i), et définir les actions permettant d'atteindre l'autonomie territoriale en granulats communs		
Mesure n° 6 – Définir, à l'échelle des SCOT et à défaut des PLU(i), les modalités d'approvisionnement en ressource minérale, autres que les granulats communs, afin de contribuer au maintien de l'autonomie régionale, voire nationale	Collectivités	Non réalisé par le SCOT.
Mesure n° 7 – Justifier l'opportunité d'un projet de carrière au regard des objectifs d'autonomie du territoire	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 8 – Analyser toute demande d'autorisation d'exploiter une carrière en fonction des besoins identifiés dans le SRC à l'échelle territoriale de référence	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 9 – Préserver, dans les documents d'urbanisme, l'accès aux gisements d'intérêt national ou régional	Collectivités	Le DOO encadre la valorisation et la préservation des ressources minérales locales (P81) en veillant à maintenir l'accessibilité aux gisements identifiés et à prévenir toute urbanisation incompatible avec leur exploitation ou leur réhabilitation future. Ces dispositions assurent la pérennité des gisements stratégiques du territoire, tout en conciliant leur exploitation raisonnée avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des paysages et milieux naturels.
Mesure n° 10 – Planifier l'approvisionnement des grands chantiers	Maitres d'ouvrages des grands chantiers	Le SCoT n'est pas concerné.

Économiser la ressource et développer le recyclage	Mesure n° 11 – Justifier les quantités à exploiter	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 12 – Préciser les quantités extraites et leurs usages dans les arrêtés d'autorisation	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 13 – Ajuster les extractions en matériaux pour couche de roulement au besoin régional identifié	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 14 – Encourager le développement des pôles matériaux dans les documents d'urbanisme	Collectivités	Le DOO (P81) promeut la valorisation locale des ressources minérales et la mutualisation des plateformes de tri et de recyclage des matériaux du BTP, en privilégiant leur implantation au sein des zones d'activités existantes ou en reconversion. Ces dispositions participent à la création de pôles matériaux de proximité, favorisant l'économie circulaire, la réduction des flux de transport et l'autonomie du territoire en matériaux de construction.
	Mesure n° 15 – étudier la possibilité d'intégrer des installations de tri/recyclage dans tout projet de carrière	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 16 – Réaménager les carrières avec des déchets inertes ultimes	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 17 – Augmenter significativement l'usage des ressources secondaires	Maitres d'ouvrages	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 18 – Qualifier les matériaux in situ dans le cadre des chantiers de déconstruction et des grands travaux	Maitres d'ouvrages des grands chantiers	Le SCoT n'est pas concerné.

	Mesure n° 19 – Développer l'emploi des matériaux recyclés via les marchés publics	Maitres d'ouvrages	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 20 – Développer l'usage des matériaux biosourcés locaux en cohérence avec le schéma régional de la biomasse	Maitres d'ouvrages	Le SCoT n'est pas concerné.
Optimiser les transports et limiter les émissions de gaz à effet de serre et de polluants	Mesure n° 21 – Optimiser les transports routiers de matériaux dans les chantiers	Maitres d'ouvrages	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 22 – Optimiser les transports dans le cadre des projets de carrières	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 23 – Renouveler les flottes de véhicules	MO et carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 24 – Prendre en compte les carrières et les pôles matériaux dans le développement des stations services multi-énergie	Collectivités	Le SCoT ne se positionne pas.
	Mesure n° 25 – Développer les transports alternatifs à la route	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 26 – Développer le transport des matériaux par voies maritimes et fluviales	MO	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 27 – Intégrer les carrières dans les schémas de la logistique	Collectivités	Le SCoT ne se positionne pas.

	Mesure n° 28 – Développer les transports alternatifs au sein des carrières	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Préserver les enjeux du territoire	Mesure n° 29 – Prendre en compte les enjeux environnementaux dans le développement des projets de carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 30 – Tenir compte des secteurs de continuité écologique pour la planification des carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 31 – Prendre en compte les chartes de PNR dans le développement des carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 32 – Consulter les PNR sur tout projet concernant leur territoire	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 33 – Prendre en compte, en privilégiant l'évitement, les zones de sauvegarde de la ressource en eau pour le développement des carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 34 – Prendre en compte les périmètres de protection des captages dans le développement des carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 35 – Prendre en compte, en privilégiant l'évitement, les zones agricoles pour le développement des carrières	CT, carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 36 – Préserver le cadre de vie dans la planification des carrières	Collectivités	Le DOO (P82) encadre strictement l'ouverture ou l'extension de carrières, en subordonnant tout projet à une évaluation

			environnementale approfondie et à la préservation du cadre paysager, des ressources en eau et de la qualité de l'air. Ces dispositions garantissent une compatibilité entre l'activité extractive et la qualité du cadre de vie, en conciliant production locale, protection des milieux et santé des habitants.
	Mesure n° 37 – Préserver le cadre de vie dans les projets de carrières	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 38 – S'assurer de la bonne mise en œuvre de la séquence ERC	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 39 – Inscrire les mesures ERCas dans l'arrêté d'autorisation environnementale	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 40 – Analyser les effets du projet de carrière sur les fonctionnalités écologiques	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 41 – Démontrer et assurer l'absence d'impact du projet de carrière sur les zones de sauvegarde de la ressource en eau	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 42 – Démontrer l'absence d'impact du projet de carrière sur la préservation des captages d'eau potable	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 43 – Analyser les effets du projet de carrière sur les milieux aquatiques et les masses d'eau, et les minimiser afin de garantir une absence de dégradation des masses d'eau	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.

	Mesure n° 44 – Réaliser une étude paysagère pour tout projet de carrière	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 45 – Intégrer la préservation et la valorisation du patrimoine géologique dans les projets de carrière	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 46 – Analyser les effets du projet de carrière sur l'agriculture et la sylviculture et les minimiser	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 47 – Prendre en compte les risques naturels dans les projets de carrières	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Prendre en compte l'environnement dans l'exploitation des carrières – Réhabiliter les sites	Mesure n° 48 – Contrôler les exploitations de carrière	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 49 – Mettre en œuvre la charte environnement de l'UNICEM	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 50 – Intégrer la biodiversité dans l'exploitation des carrières	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 51 – Minimiser l'usage de l'eau dans l'exploitation des carrières et limiter les impacts des écoulements	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 52 – Minimiser les impacts sur les exploitations agricoles	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
	Mesure n° 53 – Gérer durablement les forêts sur les sites d'exploitation	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.

Mesure n° 54 – Gérer l'exploitation en préservant le cadre de vie des riverains	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 55 – Définir un projet de remise en état de la carrière en lien avec les enjeux du territoire et apportant une plus-value environnementale à l'état initial du site	Carriers, CT	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 56 – Réaménager la carrière au fil de son exploitation	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 57 – Assurer l'information du comité de suivi de la carrière	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 58 – Pour les sites de carrières faisant l'objet d'un remblaiement, assurer la compatibilité du remblaiement avec la préservation de la ressource en eau et des enjeux liés à l'eau	Carriers	Le SCoT n'est pas concerné.
Mesure n° 59 – Contrôler les conditions de remblaiement des carrières en zone à enjeu pour la ressource en eau	DREAL	Le SCoT n'est pas concerné.

V. Le Document Stratégique de Façade Méditerranée

Le Document Stratégique de Façade (DSF) doit être pris en compte par les documents de planification d'urbanisme et notamment le SCoT. En effet, l'article L 131-3 du Code de l'urbanisme (et les articles L131-4 à L131-7) fixent les obligations de compatibilité ou de prise en compte pour les documents d'urbanisme (dont les SCoT) vis-à-vis de schémas, plans et programmes supérieurs, ce qui inclut le DSF.

Le DSF est défini par l'article R.219-1-7 du Code de l'environnement précisant le contenu, les parties et le champ d'application du DSF. Le DSF a défini six chapitres permettant d'aborder les enjeux du territoire. Dans chaque chapitre, des orientations sont définies et pour chacune d'entre elles, plusieurs actions peuvent être mises en place afin d'atteindre les objectifs

Le tableau ci-dessous démontre la prise en compte du DSF par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Chapitre	Description	Articulation du SCoT
Chapitre 1 - Littoral	Ce chapitre présente les actions appelées à s'appliquer prioritairement dans les zones de vocation littorale, situées pour l'essentiel dans la bande des trois milles, où se concentrent de manière intense les activités humaines et les enjeux environnementaux majeurs. Les mesures visent à la fois à assurer une gestion durable des usages côtiers, à améliorer la compréhension de leurs impacts cumulés et à réduire les pressions qu'ils exercent sur les milieux.	<p>Le volet zones littorales et maritimes du DOO précise les actions à mener dans la bande côtière et marine, en ciblant la protection des milieux, la régulation des usages et la gestion des risques. Il impose la préservation de l'interface Terre-Mer et des biocénoses sensibles (P65, P66), l'amélioration de la qualité des eaux (P67) et l'encadrement strict de l'évolution des ports et des activités nautiques (P68, P69). Il fixe des règles d'implantation, notamment paysagère, et de compatibilité pour tout projet littoral (P70), et encadre l'urbanisation dans les secteurs soumis au recul du trait de côte ou aux aléas marins (P71, P72). Les recommandations complètent ce cadre en organisant les accès publics à la mer, les usages récréatifs et les cheminements littoraux (R41 à R45).</p> <p>Le DOO vise ainsi à réduire les pressions anthropiques, à structurer les usages professionnels et récréatifs, et à maintenir l'équilibre entre attractivité littorale, qualité écologique et maîtrise de l'urbanisation.</p>
Chapitre 2 – Ressources	Les actions concernent la diminution des impacts liés à la pêche professionnelle, à la pêche récréative et à l'aquaculture, notamment par le renforcement de la	Le volet zones littorales et maritimes du DOO renforce l'encadrement des activités halieutiques en tenant compte de leur impact potentiel sur les écosystèmes marins. Il impose la

halieutiques et aquaculture	connaissance des stocks et des dynamiques des populations exploitées.	prise en compte des milieux sensibles et des zones de frayère, la compatibilité des pratiques avec les documents de gestion marine (P65 à P67) et l'adaptation des usages lorsque les pressions sur les écosystèmes sont avérées. Les recommandations relatives à l'organisation des usages nautiques et à la gestion coordonnée des espaces maritimes (R41, R42, R43) contribuent à réguler la fréquentation, à réduire les perturbations des habitats et à améliorer l'état écologique du littoral. Le DOO fournit ainsi un cadre cohérent pour limiter les impacts de la pêche professionnelle, de la pêche de loisir et de l'aquaculture , en cohérence avec une meilleure connaissance des stocks, des dynamiques de populations, et des pressions cumulées exercées sur le milieu marin.
Chapitre 3 – Espaces et espèces emblématiques	Le chapitre accorde une attention particulière aux espèces non commerciales, souvent plus vulnérables, et dont certaines constituent de nouveaux enjeux identifiés dans le Document stratégique de façade par rapport au Plan d'action pour le milieu marin.	Le volet zones littorales et maritimes du DOO renforce explicitement la protection des espèces et habitats marins les plus sensibles, qu'il s'agisse d'espèces protégées, endémiques ou vulnérables, y compris lorsqu'elles ne relèvent pas des activités de pêche commerciale. Les prescriptions relatives à la préservation de l'interface Terre–Mer (P65), à la protection des biocénoses marines (P66) et à la régulation des usages nautiques (P69, P70) contribuent à limiter les perturbations susceptibles d'affecter ces espèces. Les recommandations visant à gérer la fréquentation, organiser les accès et encadrer les usages récréatifs (R41, R42, R43) complètent ce dispositif en réduisant les risques de dérangement, de piétinement ou de pollution. Ainsi, le DOO fournit un cadre cohérent et opérationnel pour répondre aux enjeux de protection des espèces non commerciales, dont la vulnérabilité et la valeur écologique nécessitent une attention particulière.
Chapitre 4 – Univers portuaire et industriel	Le chapitre rassemble également des actions dédiées au développement et à la structuration des filières navales et	Le volet zones littorales et maritimes du DOO encadre l'organisation et l'évolution des activités maritimes et nautiques

	<p>nautiques. Il s'agit d'accompagner leur montée en compétence et en innovation, notamment en facilitant leur accès aux appels à projets et appels à manifestation d'intérêt nationaux et européens, afin de faire de la façade méditerranéenne une vitrine d'excellence en matière d'écoconception, de technologies numériques et de pratiques durables.</p>	<p>afin de renforcer leur qualité, leur durabilité et leur capacité d'innovation. Les prescriptions dédiées (P68, P69) organisent l'évolution des ports, des équipements nautiques et des zones de mouillage en privilégiant la requalification des infrastructures existantes, l'optimisation des emprises déjà urbanisées et la compatibilité avec les écosystèmes marins. Les recommandations (R43, R44, R45) complètent ce cadre en structurant les vocations maritimes, les usages professionnels et récréatifs, les accès à la mer et les continuités littorales.</p> <p>Hors volet littoral, plusieurs orientations du DOO renforcent indirectement les conditions de développement des filières navales et nautiques. Le soutien aux polarités économiques contribue à un environnement attractif et structuré, propice à l'accueil d'entreprises innovantes. Les prescriptions améliorant la qualité des eaux, la gestion des flux issus des bassins versants et la préservation des paysages renforcent également les conditions écologiques et territoriales nécessaires à l'émergence d'activités maritimes durables.</p> <p>Ces dispositions créent un environnement favorable au développement des filières navales et nautiques, en sécurisant les conditions d'aménagement, en valorisant les usages maritimes durables et en facilitant l'intégration d'équipements innovants ou éco-conçus au sein des espaces portuaires et littoraux.</p>
<p>Chapitre 5 – Eduquer, sensibiliser</p>	<p>Des actions visent à renforcer la gouvernance de façade, à structurer des dispositifs de communication coordonnés et efficaces, et à créer des passerelles entre métiers pour améliorer leur visibilité, notamment auprès des jeunes générations.</p>	<p>Le volet zones littorales et maritimes du DOO prévoit un cadre structurant pour organiser la gouvernance du littoral et coordonner les usages maritimes. Toutefois, le sujet de la sensibilisation est traité dans la partie A du DOO, plus générale et portant sur l'économie du territoire. La recommandation relative à l'économie littorale et la qualité du bord de mer (R7) contribue à une gouvernance partagée de la façade littorale.</p> <p>Plusieurs orientations du DOO soutiennent indirectement la structuration des filières et la visibilité des métiers. Les</p>

		<p>prescriptions sur la revitalisation des centralités, le développement des polarités économiques, la requalification des zones d'activités et l'amélioration de la qualité urbaine renforcent l'attractivité globale du territoire pour les entreprises et les jeunes actifs tout en anticipant les besoins économiques et les enjeux écologiques liés aux activités nautiques.</p> <p>Ce cadre favorise également la mise en réseau des acteurs professionnels et la transmission des compétences, notamment pour attirer les jeunes vers les filières maritimes.</p>
Chapitre 6 - Déchets	<p>Ce chapitre regroupe les actions dédiées à la réduction, à la collecte et à la valorisation des déchets, en tenant compte de l'ensemble des filières et des sources de production identifiées à l'échelle de la façade maritime et de son bassin versant.</p>	<p>Le volet zones littorales et maritimes du DOO encadre la gestion des déchets littoraux à travers plusieurs prescriptions : P66 (préservation des biocénoses marines), P67 (qualité des eaux littorales), P68 et P69 (organisation et évolution des ports, zones de mouillage et activités nautiques), ainsi que P70 (compatibilité des projets avec la capacité d'accueil des sites). Ces prescriptions contribuent à limiter les pollutions, réduire les apports de déchets. Les recommandations R41 à R45 complètent ce cadre en organisant les usages, les accès à la mer et les continuités littorales, favorisant ainsi la prévention, la collecte et la réduction des déchets sur le rivage.</p> <p>En dehors du littoral, plusieurs orientations du DOO contribuent indirectement à la réduction et à la gestion durable des déchets : maîtrise de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, requalification des zones d'activités, renouvellement urbain et optimisation des réseaux. Ces dispositions limitent les flux de déchets et de polluants vers le littoral et soutiennent l'amélioration des équipements de collecte et de valorisation à l'échelle du bassin versant.</p>

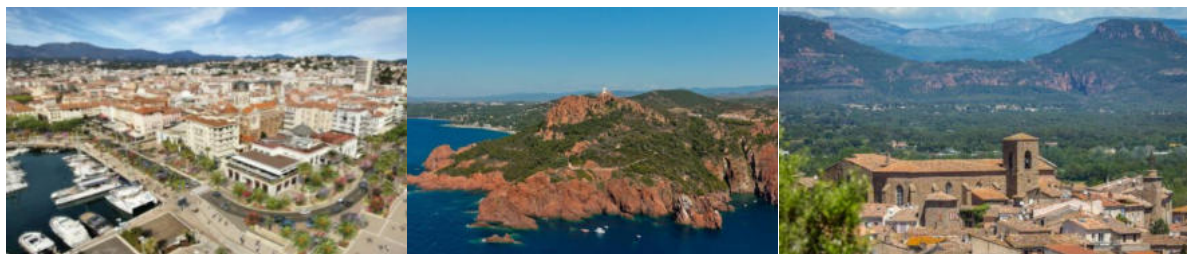
Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 5

Analyse des incidences sur l'environnement

Version pour arrêt

29 décembre 2025



SOMMAIRE

I.	Cadre réglementaire	7
II.	Guide de lecture de l'analyse des incidences du PAS et du DOO	7
1.	Les critères d'analyse en abscisse : les enjeux environnementaux	7
2.	Les éléments évaluer en ordonnée : les ambitions et objectifs stratégiques du PAS et du DOO	8
2.1.	Les ambitions et objectifs du PAS	8
2.2.	Les ambitions et objectifs du DOO	9
3.	Le système de notation pour l'analyse multicritères des incidences	12
III.	Analyse des incidences du PAS	13
1.	Présentation des résultats quantitatifs de l'analyse multicritère	13
2.	La stratégie environnementale	15
3.	Le profil environnemental du projet	16
4.	Les incidences cumulées du projet.....	18
IV.	Analyse des incidences du DOO	20
1.	Présentation des résultats quantitatifs de l'analyse multicritère	20
2.	La stratégie environnementale	22
3.	Le profil environnemental	23
4.	Les incidences cumulées du projet.....	26
5.	Incidences sur les thématiques environnementales	29
5.1.	Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique	29
5.2.	Ressource en eau	29
5.3.	Risques et changement climatique	30
5.4.	Paysages et patrimoine	31
5.5.	Transition énergétique.....	32
5.6.	Pollutions atmosphériques et nuisances sonores	32
5.7.	Déchets	33
5.8.	Risques industriels et ressources minérales.....	33
V.	Analyse des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)	35
1.	Contexte et méthode d'analyse	35
2.	SSEI au regard de l'occupation des sols	37
3.	SSEI au regard des enjeux de biodiversité.....	40
4.	SSEI au regard des enjeux du paysage et du patrimoine	44
5.	SSEI au regard des enjeux des risques naturels et technologiques	45

6.	SSEI au regard des enjeux des sites et sols pollués	49
7.	Conclusion sur les secteurs susceptibles d'être impactés	50
VI.	Analyse simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000	51
1.	Préambule.....	51
2.	Les sites Natura 2000 sur le territoire du SCoT	51
3.	Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	53
3.1.	Rappelle des dispositions du DOO vis-à-vis des sites Natura 2000.....	53
3.2.	Conclusions sur l'absence d'incidences notables au regard des dispositions du DOO 53	
3.3.	Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés par rapport aux sites Natura 2000.....	54
4.	Caractérisation des sites Natura 2000 potentiellement concernés	55
4.1.	Description du site ZPS FR9312014 – Colle du Rouet	55
4.2.	Description du site ZSC FR9301622 - La plaine et le massif des Maures.....	56
4.3.	Description du site ZSC FR9301626 - Val d'Argens	56
4.4.	Description du site ZSC FR9301625 Forêt de Palayson - Bois du Rouet	57
4.5.	Description du site ZSC FR9301627 - Embouchure de l'Argens.....	57
4.6.	Description du site ZSC FR9301628 - Esterel	58
5.	Analyse des incidences des SSEI sur les sites Natura 2000	59
5.1.	Analyse des incidences sur les Zones de protection spéciale (Directive oiseaux) 59	
5.2.	Analyse des incidences sur les Zones Spéciales de Conservation.....	59
6.	Mesures ERC spécifiques aux sites Natura 2000.....	60
7.	Conclusion globale de l'évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000 61	
VII.	Zoom sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) 63	
1.	Analyse quantitative des incidences du SCOT sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)	63
2.	Méthodologie et hypothèses de travail	63
2.1.	Production de logement.....	63
2.2.	Construction et réhabilitation de bâtiments tertiaires	64
2.3.	Réhabilitation des logements	64
2.4.	Développement des ENR.....	64
2.5.	Mobilité.....	64
2.6.	Occupation des sols	64
3.	Résultats de l'analyse des émissions de GES.....	65

VIII.	Synthèse des incidences du PAS et du DOO	68
IX.	Annexes	71
1.	Matrice du PAS	71
2.	Matrice du DOO	77

I. Cadre réglementaire

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 a introduit dans le Code de l'urbanisme et le Code général des collectivités territoriales les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux plans et programmes d'aménagement, dont les schémas de cohérence territoriale (SCoT) font partie. Cette évaluation a pour objectif d'identifier, de caractériser et d'exposer les incidences notables des orientations et objectifs du SCoT sur l'environnement et la santé.

L'article R122-20 du Code de l'Environnement précise que l'analyse des incidences doit exposer :

- Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique, et les paysages ;
- Les problèmes posés par la mise en œuvre du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 414-3 à R. 414-7.

Au-delà de ces exigences réglementaires, l'analyse des incidences doit permettre d'accompagner la construction d'un projet de SCoT intégrant les problématiques environnementales le plus en amont possible.

II. Guide de lecture de l'analyse des incidences du PAS et du DOO

L'article R122-20 du Code de l'environnement fixe les grandes thématiques environnementales qu'il convient d'analyser pour les plans et programmes. Conformément à cet article, les principaux enjeux ont été identifiés sur la base de l'état initial de l'environnement, en interaction avec les orientations du SCoT.

L'objectif de l'analyse des incidences du PAS est d'évaluer deux éléments :

- Les incidences du document sur l'environnement ;
- La cohérence des objectifs avec les enjeux de l'état initial de l'environnement. Il s'agit d'analyser comment les objectifs stratégiques répondent ou prennent en compte les enjeux du territoire.

Cette analyse est réalisée au moyen d'une analyse multicritères à la fois qualitative et quantitative. Les paragraphes suivants détaillent la méthode et la structure de la matrice d'analyse des incidences.

1. Les critères d'analyse en abscisse : les enjeux environnementaux

Les enjeux thématiques identifiés servent de critères d'évaluation. L'objectif est d'analyser dans quelle mesure les dispositions du document répondent aux enjeux du territoire.

La démarche menée lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, associant les élus du territoire, a permis d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux. Le tableau ci-dessous en présente la synthèse selon un code couleur allant du faible (vert) au très important (rouge foncé).

Milieus naturels, continuités écologiques et changement climatique
Consommation d'espace
Risques et changement climatique
Ressource en eau
Paysages et patrimoine
Transition énergétique
Pollutions atmosphériques et nuisances sonores
Déchets
Risques industriels et ressources minérales

2. Les éléments évaluer en ordonnée : les ambitions et objectifs stratégiques du PAS et du DOO

2.1. Les ambitions et objectifs du PAS

Les objectifs sont détaillés afin d'évaluer leur contribution respective à la prise en compte des enjeux du territoire pour l'ensemble des thématiques.

AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE
1.1 Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie
1.1.1. Adapter l'accueil des nouveaux habitants aux capacités territoriales
1.1.2. Rechercher un urbanisme au service de la qualité de vie
1.1.3. Revitaliser et valoriser les centralités pour un cadre de vie attractif
1.2 Assurer une offre de logements diversifiée et adaptée à la spécificité du territoire
1.2.1. Répondre aux besoins des résidents permanents et saisonniers
1.2.2. Favoriser une offre accessible et inclusive
1.3 Développer des projets d'aménagement respectueux des ressources locales et garant de qualité urbaine
1.3.1. Intégrer une gestion responsable des ressources dans les projets d'aménagement
1.3.2. Renforcer la lisibilité et l'apaisement du cadre urbain
1.3.3. Promouvoir un urbanisme qualitatif et cohérent
AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES
2.1. Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies
2.1.1 Proposer de l'emploi de proximité pour garantir un équilibre entre actifs et habitants
2.1.2 Optimiser et adapter les espaces dédiés au développement économique
2.1.3. Stimuler l'innovation et diversifier le tissu économique
2.2 Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée
2.2.1 Conforter l'activité commerciale au sein des centralités
2.2.2 Améliorer l'offre commerciale en périphérie
2.2.3 Réglementer les implantations de logistique commerciale au bénéfice des habitants et des entreprises
2.3. Réinventer un tourisme durable et immersif

2.3.1. Construire un tourisme vert et identitaire
2.3.2. Moderniser et diversifier l'offre pour prolonger l'expérience touristique
2.3.3. Garantir une offre de qualité reconnue
2.4 Intégrer l'agriculture au cœur des dynamiques économiques
AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE
3.1 Favoriser des modes d'aménager économes, sobres et protecteurs de la biodiversité
3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité
3.1.2. Promouvoir une densification adaptée et un urbanisme raisonné
3.1.3. Requalifier les espaces publics pour une ville plus résiliente et confortable
3.2. Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens
3.2.1 Garantir la grande accessibilité du territoire
3.2.2. Fluidifier la circulation
3.2.3. Développer des alternatives à la voiture individuelle
3.2.4. Étendre et sécuriser le réseau cyclable
3.2.5. Diversifier l'offre de mobilité
3.3. Anticiper les conséquences du changement climatique
3.3.1 Un territoire mis en sécurité
3.3.2. Renforcer la résilience des espaces littoraux
3.3.3. Soutenir un développement durable des activités maritimes
3.4. Accélérer la transition énergétique
3.4.1. Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique
3.4.2. Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets
3.4.3 Exploiter et reconvertir durablement les ressources locales

2.2. Les ambitions et objectifs du DOO

Les objectifs sont détaillés afin de permettre une comparaison de l'efficacité de chacun à répondre aux enjeux du territoire dans toutes les thématiques.

Partie A : Activités économiques, agricoles et commerciales

A.1 Soutenir les filières créatrice d'emplois et de valeurs

A1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines

P1 - Permettre le développement d'une économie de proximité en soutien aux centralités urbaines et à la mixité fonctionnelle

A1.2 Développer l'emploi au sein des espaces économiques

P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaires

P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques

P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques

A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique

P5 - Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole

P6 - Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité

A.3 Conforter les activités commerciales

A.3.1 Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent

A.3.2 Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité

P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées

P8 - Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux

A.3.3 Encadrer l'implantation des grandes surfaces (+300m²) et limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes

P9 - Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles

P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées

P11 - Encadrer le développement des ensembles commerciaux (galeries marchandes)

A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles

P12 - Encadrer les implantations des commerces d'importances (>300 m² de surface de vente)

P13 - Encadrer les implantations des commerces de proximité (<300m² de surface de vente)

P14- Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales

A.3.5 Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques pour faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale

A.3.6 Adopter des réglementations en matières des implantations de logistique commerciale en faveur d'une logistique endogène, répondant à des besoins locaux

P15 - Ne pas encourager l'implantation de la logistique commerciale d'importance (+ 5000m²)

P16 - Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains

P17 - Encadrer l'implantation des Drives

A.4 Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire

P18 - Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante

P19 - Favoriser un tourisme des quatre saisons articulé aux ressources locales

P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité

P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné

Partie B : Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services et densification

B.1 Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales

B.2 Garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité

P22 - Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

P23 - Limiter l'étalement urbain

P24 - Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace

B.3 Articuler urbanisation et mobilités pour un territoire plus sobre et accessible

P25 - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs

P26 - Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant

B.4 Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération

P27 - Préserver les emprises ferroviaires et les possibilités d'aménagement à leurs abords

P28 - Gérer le réseau structurant de voirie pour accompagner sa transformation progressive

P29 - Finaliser la voie de déstassement A8-RD4 comme axe structurant de désenclavement économique

P30 - Conserver une réflexion sur le rôle de l'A8 comme axe structurant de circulation du territoire

B.5 Proposer une offre de mobilité diversifiée et cohérente à l'échelle intercommunale

P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives

B.6 Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité

P32 - Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements

P33 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement

B.7 Adapter les mobilités aux spécificités littorales et saisonnières

P34 - Encadrer les capacités de stationnement dans les secteurs à forte pression touristique

B.8 Déployer des équipements et services publics adaptés aux besoins et aux transitions

P35 - Planter les équipements scolaires dans une logique de proximité

P36 - Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés

P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels

P38 - Consolider les pôles sportifs et développer les équipements de proximité

Partie C : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffres de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

C.1 Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature

P39 - Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux

P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité principaux

P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide

P42 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques

P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide

P44 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée

P45 - Identifier les espaces agricoles de perméabilité écologique liés la sous-trame agricole

P46 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés la sous-trame ouverte

P47 - Préserver les réservoirs de biodiversités secondaires

P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques

C.2 Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression urbaine

P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive

P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture

C.3 Valoriser les paysages comme armature du développement territorial

P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager

P52 - Maintenir les cônes de vue

P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur

P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales

C.4 Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement

P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique

P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt

C.5 Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales

P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible

P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses

P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales

C.6 Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux

P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique

P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables

C.7 Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire

C.8 Valoriser et préserver les ressources minérales locales

C.9 Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental

C.10 Placer le territoire sur la trajectoire du "zéro artificialisation nette"

P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

Partie D : Zones littorales et maritimes

D.1 Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme

D.2 Protéger et préserver les espaces sensibles

P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles

P64 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage

D.2 Préserver les milieux littoraux et marins remarquables

P65 - Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer

P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation

P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales

D.3 Organiser les vocations du littoral et de la mer

P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques

P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral

P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites

D.4 Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral

P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée

3. Le système de notation pour l'analyse multicritères des incidences

Globalement, il s'agit d'évaluer dans quelle mesure les choix opérés dans le cadre du SCoT, à travers son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) peuvent infléchir, positivement ou négativement, sur les tendances attendues si le SCoT n'était pas mis en œuvre. Pour ce faire, les enjeux identifiés sont croisés avec les éléments du PAS à évaluer.

Cette évaluation se fait selon des questions évaluatives qui répondent aux critères suivants :

- Evaluation de l'impact :
 1. **Question évaluative** : Quel est l'impact de la mesure au regard de l'enjeu concerné ? L'impact est-il positif ou négatif sur l'enjeu considéré ?
 2. Notation + ou -
- Evaluation de la portée opérationnelle
 1. **Question évaluative** : Quelle sera la portée de la mesure lors de sa mise en œuvre sur l'enjeu ?
 2. Notation : FORTE (3), MOYENNE (2) ou FAIBLE (1)

Pour affiner l'évaluation de la portée opérationnelle, trois sous-critères sont alors utilisés :

- La contrainte :
 1. **Question évaluative** : La mesure présente-t-elle un caractère « impératif » pour sa mise en œuvre ou plutôt incitatif (incitation forte, mais sans obligation) ?
- L'échelle de mise en œuvre :
 2. **Questions évaluatives** : l'impact attendu se fera-t-il sentir à l'échelle du territoire dans son intégralité ou seulement en quelques points précis ? La mesure concerne-t-elle bien l'intégralité du territoire ou seulement un secteur géographique ?
- Le caractère novateur :
 3. **Questions évaluatives** : la mesure apporte-t-elle une plus-value au regard des outils déjà existants et notamment aux mesures réglementaires en vigueur ? Ou bien, se limite-t-elle à un simple rappel de l'existant (aucune influence directe du SCoT, seulement un rappel de principe ou de la loi) ?

Chacun de ces critères d'évaluation est noté « à dire d'expert » sur une échelle allant ainsi de -3 à 3, selon l'influence attendue sur chaque enjeu de l'élément évalué. L'analyse de ces notes permet d'apprécier la contribution du projet et ses incidences sur les enjeux environnementaux.

Les tableaux suivants illustrent de façon synthétique la mise en œuvre de ce système de notation des incidences.

	Impact vis-à-vis de l'enjeu évalué	Total de l'incidence attendue de la mesure	
Mesures à évaluer	+	3	Positif, fort, à l'échelle du SCoT
		2	Positif, moyen à l'échelle du SCoT ou fort, mais localisé
		1	Positif, faible, permet une prise en compte de l'enjeu
	nul		Neutre du point de vue de l'environnement, ou NON CONCERNE
	-	-1	Négatif, faible, légère détérioration
		-2	Négatif, moyen, détérioration moyenne à l'échelle du SCoT ou forte, mais localisée
		-3	Négatif, fort, détérioration importante à l'échelle du SCoT

Portée opérationnelle		
Caractère contraignant	Échelle de mise en œuvre	Caractère novateur
+/- 3	+/- 3	+/- 3
+/- 2	+/- 2	+/- 2
+/- 1	+/- 1	+/- 1

Moyenne des 3

Cette méthode d'analyse chiffrée permet d'obtenir des représentations graphiques des incidences qui facilitent leur interprétation et la communication des résultats auprès des contributeurs et des partenaires. Les résultats sont présentés au niveau des thématiques environnementales, pour autant l'analyse a été menée par enjeu.

III. Analyse des incidences du PAS

1. Présentation des résultats quantitatifs de l'analyse multicritère

Le tableau suivant reprend les résultats par orientations et thématiques environnementales de la matrice d'analyse des incidences. La matrice complète, présentant l'ensemble des orientations ainsi que les notations par orientation pour chaque thématique, est détaillée en annexes.

Tableau 1 : Synthèse de la matrice d'analyse des incidences du PAS du SCOT ECAA

Pondéré	Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique	Consommation d'espace	Risques et changement climatique	Ressources en eau	Paysages et patrimoine	Transition énergétique	Pollutions atmosphériques et nuisances sonores	Déchets	Risques industriels et ressources minérales	Total pondéré
	3	3	3	2	2	2	1	1	1	
AXE 1	6	12	6	6	12	8	4	1	3	58
1.1	9	12	3	2	6	6	3	0	1	42
1.1.1.	3	0	3	2	2	2	1	0	0	13
1.1.2.	3	6	0	0	2	4	2	0	1	18
1.1.3.	3	6	0	0	2	0	1	0	0	12
1.2	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	-6
1.2.1.	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
1.2.2.	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
1.3	3	0	3	4	6	2	1	1	2	22
1.3.1.	3	0	3	4	0	2	1	1	2	16
1.3.2.	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
1.3.3.	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
AXE 2	-3	-6	3	-2	14	6	2	-2	0	12
2.1.	-6	-12	3	0	2	4	1	0	-1	-9
2.1.1	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
2.1.2	-3	-6	3	0	2	2	0	1	0	-1
2.1.3	-3	-6	0	0	0	-2	-1	-1	-1	-14
2.2	0	0	0	0	0	-2	-1	-1	0	-4
2.2.1	3	3	0	0	0	-2	-1	-1	-1	1
2.2.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.3	-3	-3	0	0	0	0	0	0	1	-5
2.3.	3	3	0	-2	12	4	2	-1	1	22
2.3.1.	3	0	0	0	4	2	1	0	0	10
2.3.2.	0	0	0	-2	0	-2	-1	-1	0	-6
2.3.3.	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
2.4	0	3	0	0	4	4	2	0	1	14
AXE 3	18	15	9	8	10	34	19	3	1	117
3.1	12	9	9	8	8	0	2	0	0	48
3.1.1	6	3	0	0	4	0	0	0	0	13
3.1.2.	0	6	0	4	2	0	0	0	0	12
3.1.3.	6	0	9	4	2	0	2	0	0	23
3.2.	0	-3	0	0	0	20	10	0	0	27
3.2.1	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
3.2.2.	0	-3	0	0	0	4	2	0	0	3
3.2.3.	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
3.2.4.	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
3.2.5.	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
3.3.	3	3	15	4	4	2	0	0	1	32
3.3.1	0	0	9	4	2	0	0	0	0	15
3.3.2.	0	3	6	0	2	0	0	0	0	11
3.3.3.	3	0	0	0	0	2	0	0	1	6

3.4.	6	6	0	0	2	10	5	3	1	33
3.4.1.	0	0	0	0	0	4	3	0	0	7
3.4.2.	6	6	0	0	0	6	2	3	-1	22
3.4.3	0	0	0	0	2	0	0	0	2	4
Total pondéré	21	21	18	12	36	48	25	2	4	187

Plusieurs graphiques illustrent les résultats de l'analyse des incidences et sont présentés dans les paragraphes suivants.

2. La stratégie environnementale

Le premier graphique présente **la stratégie environnementale** développée dans le PAS. À travers l'ensemble des incidences, une stratégie répondant en priorité à certains enjeux se dégage du projet.

Au regard des objectifs stratégiques qui portent la stratégie du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération, se dégage une tonalité environnementale qui met en avant les enjeux associés à l'adaptation du territoire au changement climatique à travers la préservation des milieux naturels, la prise en compte des risques, la limitation de l'artificialisation et à l'atténuation du changement climatique par le développement par la transition énergétique. Il est également à noter une stratégie basée sur la préservation du cadre de vie, à travers la gestion foncière et la protection des paysages.

Les enjeux de la ressource en eau, et de la gestion des déchets apparaissent de manière moins nette à cette échelle de présentation des résultats, malgré les mesures très intéressantes sur la ressource en eau.

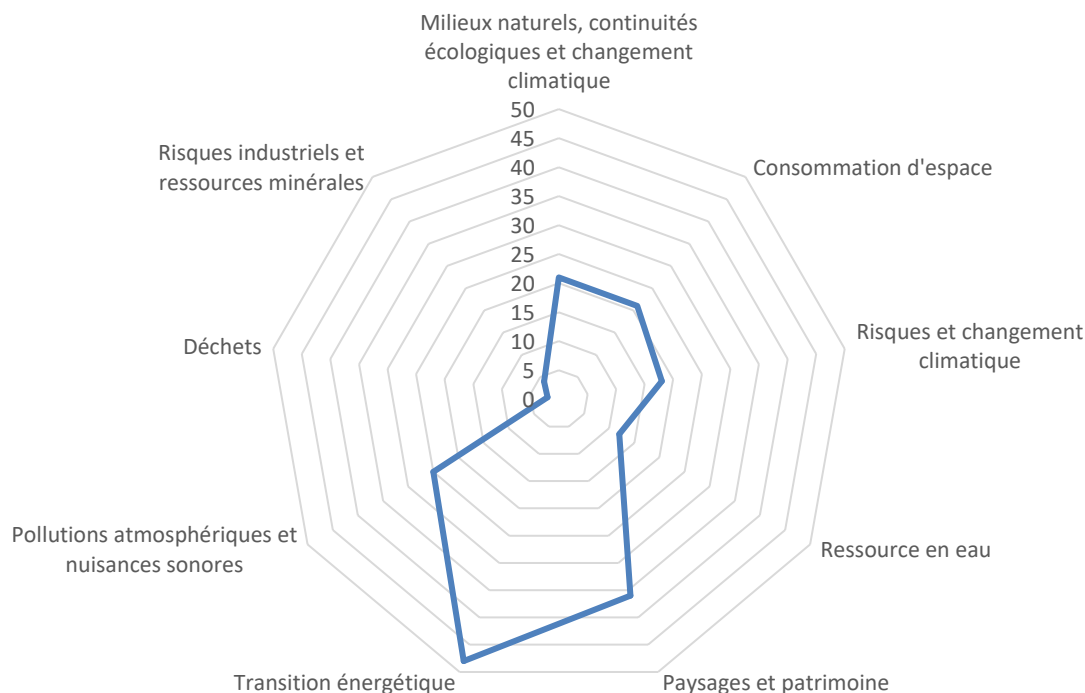


Figure 1 : Stratégie environnementale du PAS – ECOVIA

3. Le profil environnemental du projet

Un second graphique illustre **le profil environnemental** du projet en fonction de la hiérarchisation des enjeux, c'est-à-dire les incidences du projet sur chaque thématique de l'environnement. L'importance des leviers d'actions du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est donc prise en compte par le système de notation.

Le profil environnemental traduit la contribution environnementale de chaque domaine du plan d'action à l'environnement, ou encore le niveau de prise en compte de l'enjeu dans le projet.

La précision de l'analyse et donc la quantification des incidences est directement proportionnelle au niveau de précision de la rédaction.

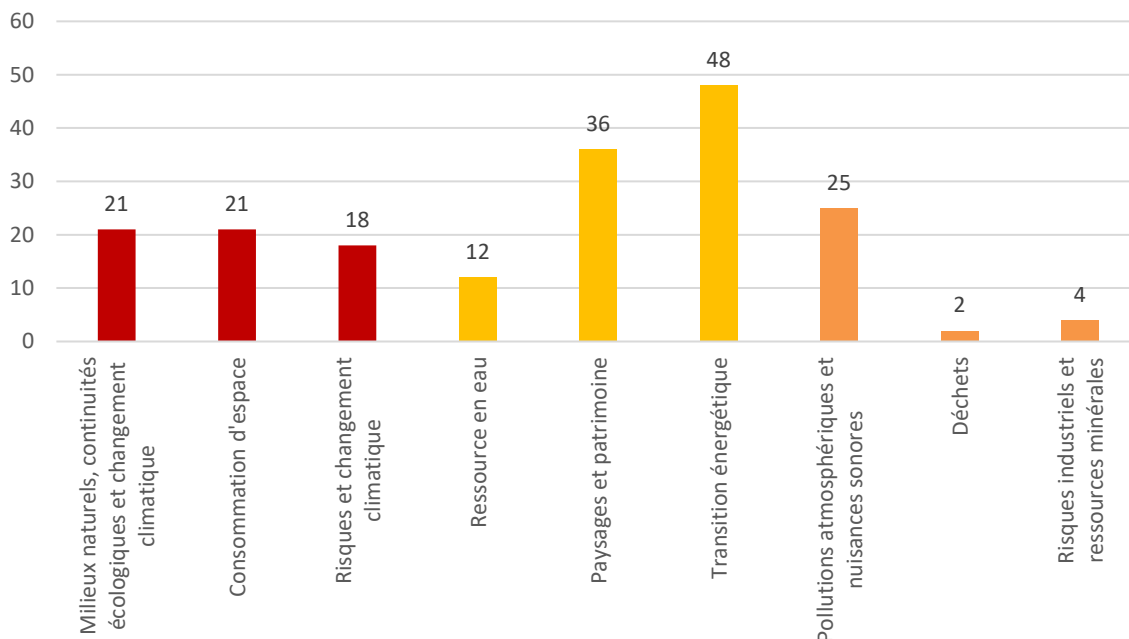
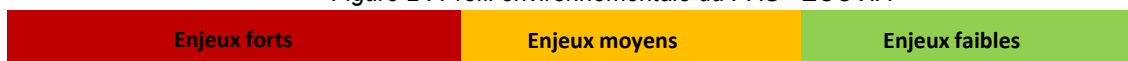


Figure 2 : Profil environnementale du PAS - ECOVIA



En premier lieu, le profil environnemental est plutôt cohérent avec la nature et les leviers du document évalué. Les enjeux directement concernés par la planification du développement territorial (enjeux sur les milieux naturels et la consommation d'espace, les risques et le changement climatique) affichent des résultats positifs.

Le PAS montre également des plus-values positives, significatives, pour des thématiques environnementales qui relèvent d'enjeux moyens à faibles :

- Les enjeux relatifs à la transition énergétique
- Les enjeux relatifs à la préservation des paysages et du patrimoine
- Les enjeux relatifs aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores

Certaines thématiques, pourtant classées à enjeux forts ou moyens ressortent plus faiblement dans l'analyse. Cela implique que le PAS traite des sujets, mais sans mettre l'accent fortement dessus (la ressource en eau par exemple).

Précisons que concernant les enjeux de niveau faible, le PAS n'a pas vocation à agir de manière directe dessus, mais peut réduire ses incidences négatives à travers des principes d'évitement ou de réduction.

Il est intéressant de relever les contributions des axes au profil environnemental (graphique ci-dessous). Ainsi on remarque que l'axe 2 est responsable d'incidences négatives sur la consommation foncière, les milieux naturels, la ressource en eau et les déchets. Cela s'explique par le fait que cet axe constitue la stratégie de développement du territoire, engendrant de fait une consommation de ressource et d'espace. Ces incidences négatives sont compensées par les incidences positives des deux autres axes qui mettent l'accent sur la transition climatique et la préservation du cadre de vie.

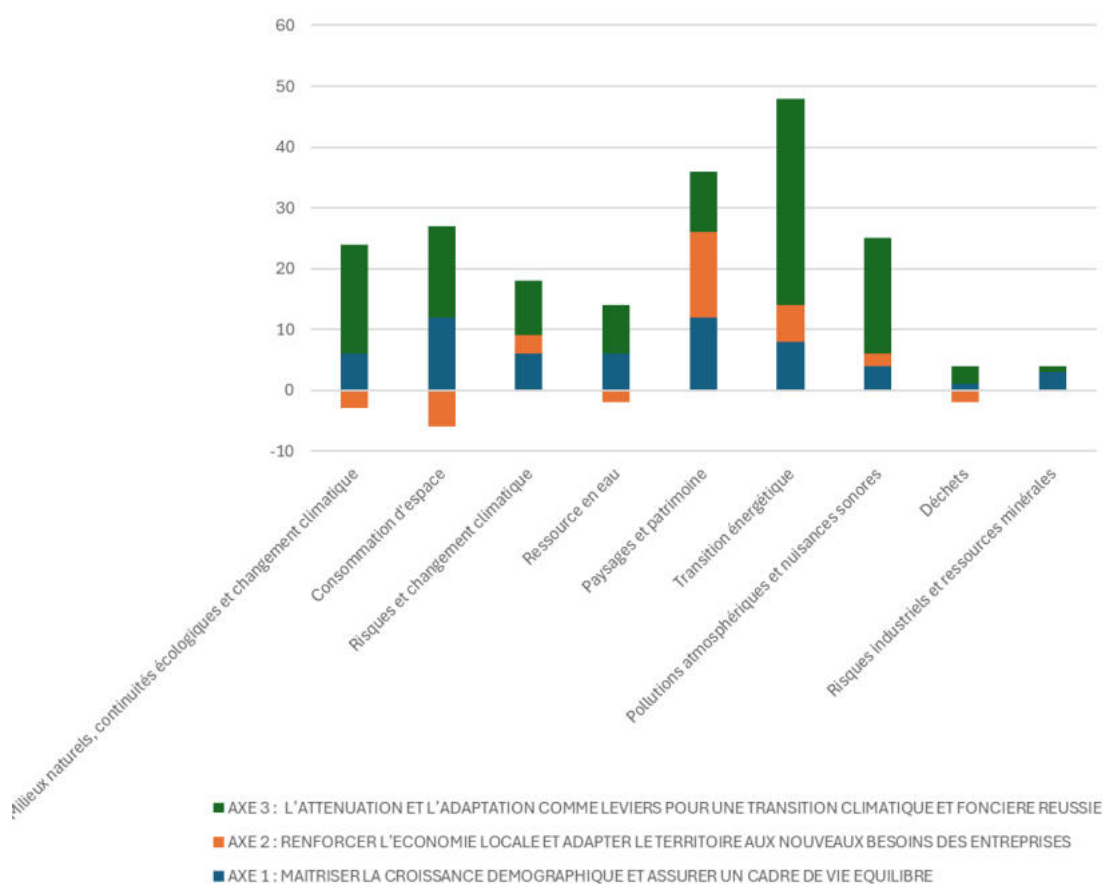
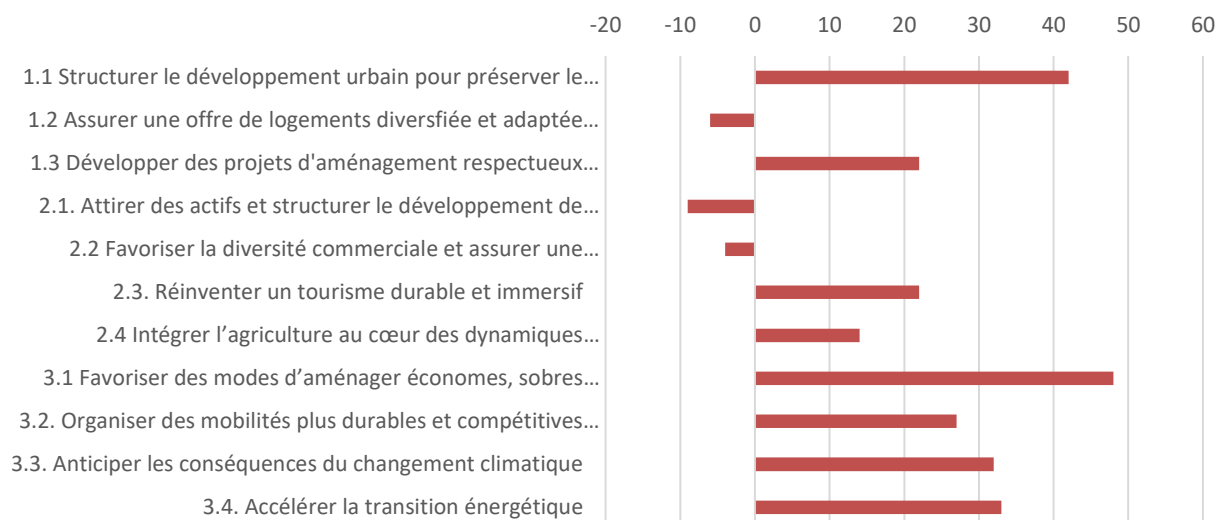


Figure 3 : Contribution des axes au profil environnemental - ECOVIA

4. Les incidences cumulées du projet

Les incidences cumulées, aussi intitulées la **contribution environnementale du projet**, représentent le cumul des incidences sur l'ensemble des enjeux engendré par chaque élément du projet.

Tableau 2 : Incidences cumulées par orientation du PAS



La majorité des incidences positives découle de l'orientation 1.1 « Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie » et de l'orientation 3.1 « Favoriser des modes d'aménager économes, sobres et protecteurs de la biodiversité » qui mettent en avant la préservation des milieux naturels et la gestion économe de la ressource foncière.

Dans le même temps, on constate également la forte plus-value des orientations 3.2 et 3.4 en axant très fortement ce développement sur les mobilités plus durables et la transition énergétique permettant une très forte plus-value sur les Gaz à effet de serre et les polluants aériens.

L'orientation 3.3 « Anticiper les conséquences du changement climatique » est par ailleurs dédiée à la gestion des risques et la résilience des espaces littoraux ».

IV. Analyse des incidences du DOO

1. Présentation des résultats quantitatifs de l'analyse multicritère

Le tableau suivant reprend les résultats par axes, orientations et thématiques environnementales de la matrice d'analyse des incidences.

	Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique	Consommation d'espace	Risques et changement climatique	Ressource en eau	Paysages et patrimoine	Transition énergétique	Pollutions atmosphériques et nuisances sonores	Déchets	Risques industriels et ressources minérales	Total pondéré
	3	3	3	2	2	2	1	1	1	
Partie A : Activités économiques, agricoles et commerciales	33	48	18	-2	20	28	14	1	0	160
A.1 Soutenir les filières créatrice d'emplois et de valeurs	15	9	6	0	4	10	4	2	-1	49
A1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines	0	0	0	0	0	4	2	0	0	6
A1.2 Développer l'emploi au sein des espaces économiques	15	9	6	0	4	6	2	2	-1	43
A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique	3	6	6	4	4	4	1	0	0	28
A.3 Conforter les activités commerciales	15	33	6	-6	12	14	9	-1	1	83
A.3.1 Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent	0	6	3	0	0	0	1	0	0	10
A.3.2 Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au cœur des centralités comme une priorité	9	0	0	0	2	6	3	0	0	20
A.3.3 Encadrer l'implantation des grandes surfaces (+300m2) et limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes	3	9	0	0	0	0	0	0	0	12
A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles	0	9	0	0	2	0	1	0	0	12
A.3.5 Mettre en œuvre une politique ambitieuse de	3	0	3	2	2	0	1	0	0	11

régénération des zones
commerciales périphériques pour
faire du commerce un élément
moteur de qualité urbaine et
environnementale

A.3.6 Adopter des
réglementations en matières des
implantations de logistique
commerciale en faveur d'une
logistique endogène, répondant à
des besoins locaux

0 6 0 0 2 4 3 0 0 15

A.4 Conforter une filière
touristique cohérente avec les
ressources du territoire

0 3 0 -8 4 4 0 -1 1 3

Partie B : Offre de logements, de
mobilités, d'équipements et de
services et densification

-3 3 3 0 6 34 16 1 0 60

B.1 Garantir un logement
accessible et adapté aux
dynamiques territoriales

0 -3 0 0 0 0 0 0 0 -3

B.2 Garantir une production
suffisante de logements localisée
dans une logique de proximité

0 18 3 0 2 2 1 0 0 26

B.3 Articuler urbanisation et
mobilités pour un territoire plus
sobre et accessible

0 0 0 0 0 8 3 0 0 11

B.4 Conforter les infrastructures
de transport structurant
l'agglomération

0 -3 0 0 0 10 5 1 1 14

B.5 Proposer une offre de
mobilité diversifiée et cohérente à
l'échelle intercommunale

0 -3 0 0 0 4 2 0 0 3

B.6 Structurer une offre de
stationnement adaptée et
partagée pour favoriser
l'intermodalité

-3 -3 -3 0 0 6 3 0 -1 -1

B.7 Adapter les mobilités aux
spécificités littorales et
saisonnnières

3 0 3 0 2 0 0 0 0 8

B.8 Déployer des équipements et
services publics adaptés aux
besoins et aux transitions

-3 -3 0 0 2 4 2 0 0 2

Partie C : Transition écologique et
énergétique, valorisation des
paysages, objectifs chiffres de
consommation d'espaces

84 24 10 2 50 60 12 5 3 3 343

C.1 Préserver et restaurer les
continuités écologiques et les
cœurs de nature

57 0 51 34 36 0 0 0 0 178

C.2 Maintenir les fonctions
agricoles et protéger le foncier
face à la pression urbaine

6 6 12 0 4 2 0 0 0 30

C.3 Valoriser les paysages
comme armature du
développement territorial

0 0 0 0 16 0 0 0 0 16

C.4 Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement	6	0	18	0	2	2	0	0	0	28
C.5 Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales	6	0	15	16	0	0	0	0	0	37
C.6 Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux	6	6	3	0	2	8	4	0	0	29
C.7 Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
C.8 Valoriser et préserver les ressources minérales locales	0	3	0	0	0	0	0	0	3	6
C.9 Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental	3	0	3	0	0	0	1	0	0	7
C.10 Placer le territoire sur la trajectoire du "zéro artificialisation nette"	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Partie D : Zones littorales et maritimes	39	12	30	8	16	0	0	1	0	106
D.1 Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme	3	3	0	0	0	0	0	0	0	6
D.2 Protéger et préserver les espaces sensibles	6	6	0	0	2	0	0	0	0	14
D.2 Préserver les milieux littoraux et marins remarquables	15	0	12	8	8	0	0	1	0	44
D.3 Organiser les vocations du littoral et de la mer	15	3	3	0	6	0	0	0	0	27
D.4 Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral	0	0	15	0	0	0	0	0	0	15
Partie E : Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)	6	0	0	0	0	4	0	0	0	10
			15							
Total	159	87	3	56	102	78	35	6	3	679

Plusieurs graphiques illustrent les résultats de l'analyse des incidences et sont présentés dans les paragraphes suivants.

2. La stratégie environnementale

Le premier graphique présente **la stratégie environnementale** développée dans le DOO. À travers l'ensemble des incidences, une stratégie répondant en priorité à certains enjeux se dégage du projet.

Au regard des prescriptions qui traduisent de manière opérationnelle le projet stratégique du SCoT, il se dégage un parti pris environnemental visant à réduire les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, prendre en compte les aléas liés aux risques sur le territoire, et réduire la consommation d'espace.

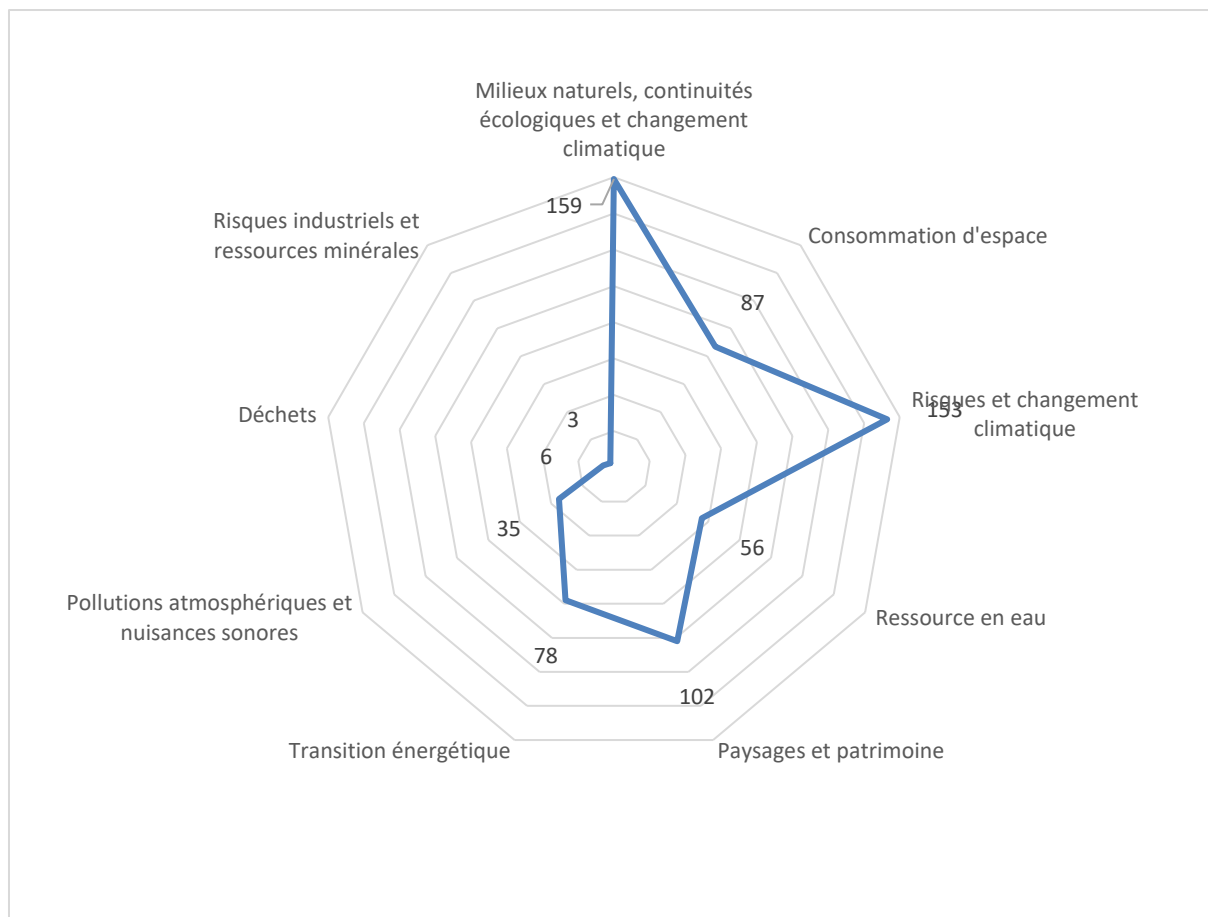


Figure 4 : Stratégie environnementale – ECOVIA

On retrouve une cohérence des priorités, avec de nombreuses prescriptions intégrant la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, la volonté de maîtriser la consommation d'espace et une prise en compte importante des risques d'inondation et d'incendie dans la stratégie d'aménagement du territoire. Il est important de souligner que les mesures mises en œuvre par le DOO intègrent pleinement les enjeux liés au changement climatique. Les enjeux paysagers, qui constituent une composante identitaire forte du territoire, sont également bien pris en compte. La thématique de la ressource en eau est abordée en lien avec la capacité d'accueil du territoire en période touristique, et sous l'angle de la gestion des eaux pluviales. Les enjeux relatifs aux déchets, aux risques industriels et aux ressources minérales apparaissent de manière moins marquée à cette échelle, bien que certaines prescriptions inscrivent des mesures visant à leur prise en compte.

3. Le profil environnemental

Le graphique suivant illustre le **profil environnemental** du projet en fonction de la hiérarchisation des enjeux, c'est-à-dire les incidences du projet sur chaque thématique de l'environnement. L'importance des leviers d'actions du SCOT est donc prise en compte par le système de notation.

Le profil environnemental traduit la contribution environnementale de chaque domaine du document évalué à l'environnement, ou encore le niveau de prise en compte de l'enjeu dans le projet.

Rappelons que la précision de l'analyse et donc la quantification des incidences est directement proportionnelle au niveau de précision de la rédaction et aux termes usités.

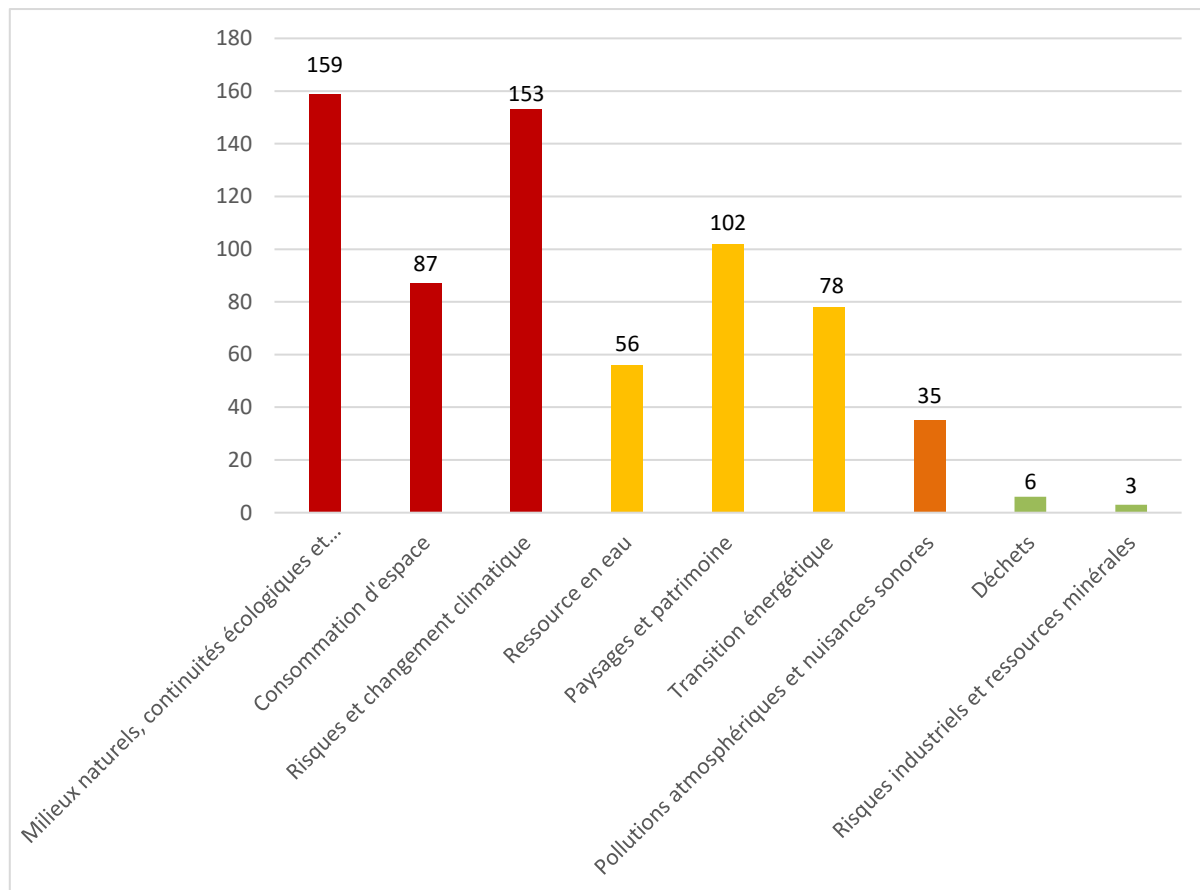


Figure 5 : Profil environnemental - ECOVIA

On note la nette plus-value apportée sur les enjeux prioritaires liés aux milieux naturels, aux continuités écologiques, aux risques et au changement climatique. L'enjeu prioritaire de la consommation d'espace affiche un score plus faible en comparaison : bien que le projet de DOO intègre de nombreuses prescriptions visant à en maîtriser la consommation, plusieurs mesures demeurent susceptibles d'impacter le foncier du territoire. Viennent ensuite les enjeux importants relatifs à la ressource en eau, aux paysages et au patrimoine, ainsi qu'à la transition énergétique.

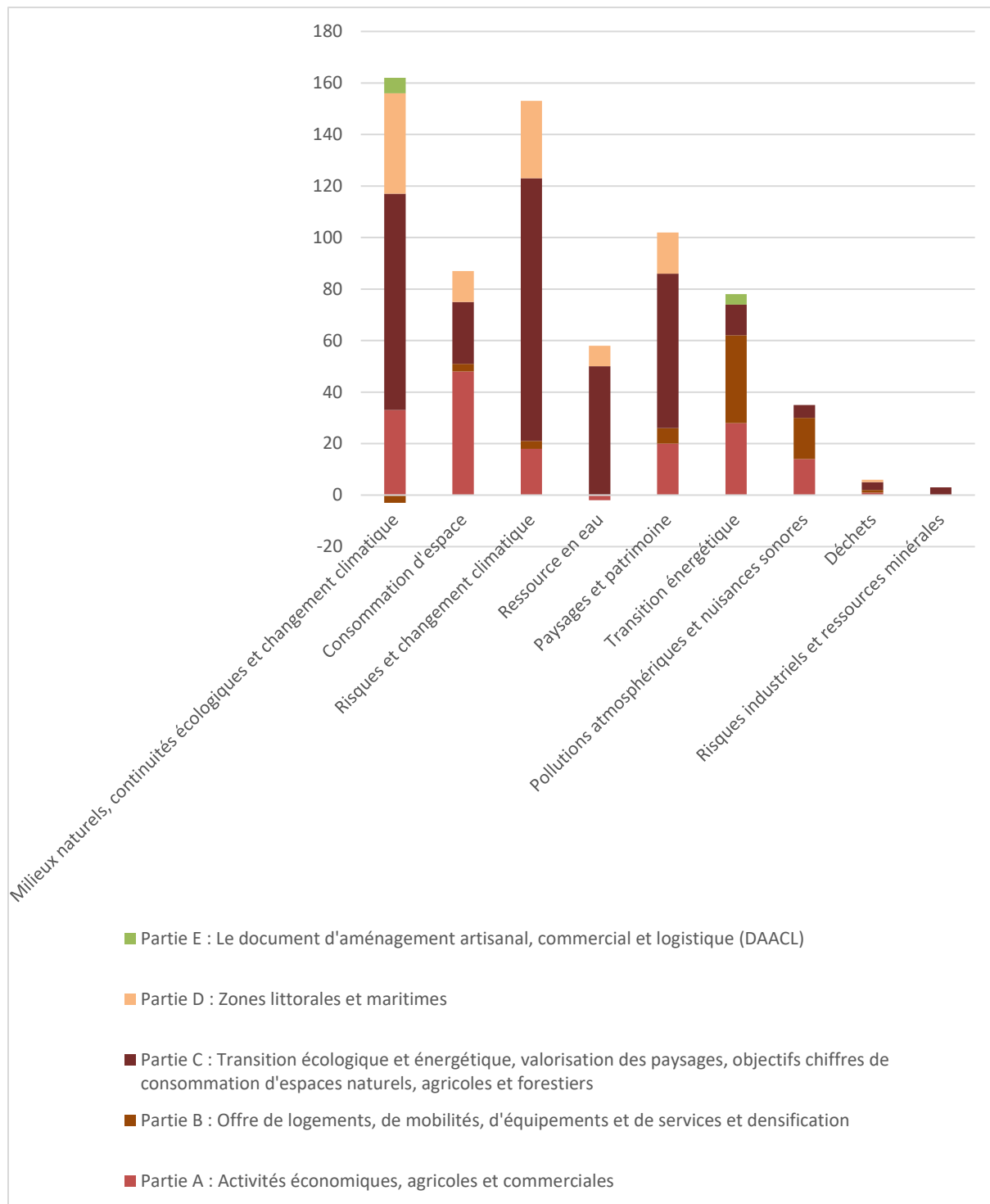
Le DOO contribue de manière positive à tous les enjeux environnementaux. On note également l'apport positif du projet aux enjeux aux pollutions atmosphériques et les nuisances sonores, aux déchets ainsi qu'au risques industriels et aux ressources minérales.

Les enjeux de la ressource en eau, de la consommation d'espace ainsi que de la gestion des déchets apparaissent de manière moins nette à cette échelle de présentation des résultats, malgré les mesures très intéressantes sur la ressource en eau.

Ainsi, le profil environnemental est cohérent avec la nature et les leviers du document évalué : les enjeux directement concernés par la planification du développement territorial affichent les

meilleurs résultats. Précisons que concernant les enjeux de niveau faible, le DOO n'a pas vocation à agir de manière directe dessus, et que ces incidences découlent directement des choix d'organisation de l'armature et du fonctionnement du territoire.

Il est intéressant de relever les contributions aux thématiques environnementales des différents axes du DOO.



On retrouve une cohérence des incidences avec la thématique des axes (par exemple, les incidences de la partie B « Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services et densification » sur les enjeux de transition énergétique ainsi que l'impact transversal de différentes parties (ex *partie C* « Transition écologique et énergétique, valorisation des

paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » ou encore la partie A « Activités économiques, agricoles et commerciales »).

Les parties A et B engendrent toutefois certaines incidences négatives, notamment sur les milieux naturels, en lien avec l'artificialisation des sols, ainsi qu'une pression accrue sur la ressource en eau.

4. Les incidences cumulées du projet

Les incidences cumulées, aussi intitulées la **contribution environnementale du projet**, représentent la somme des effets engendrés par chaque élément du projet sur l'ensemble des enjeux environnementaux. L'analyse des prescriptions fait ressortir une forte plus-value environnementale globale.

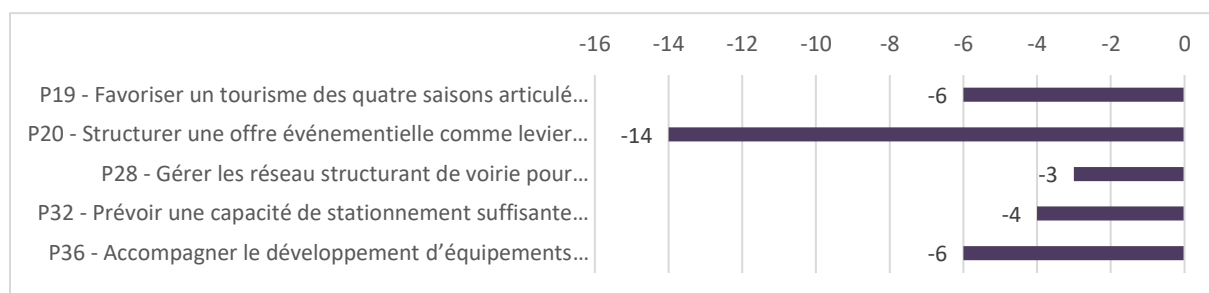


Figure 6 : Incidences cumulées par prescriptions : zoom sur les incidences négatives - ECOVIA

- **P19.** Le développement d'un tourisme étalé sur l'année est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau, d'augmenter les besoins énergétiques et de générer davantage de déchets. Si cette orientation permet d'anticiper les pics saisonniers et de mieux répartir les flux sur l'année, elle ouvre néanmoins la possibilité d'une augmentation globale et continue des pressions liées à la fréquentation touristique.
- **P20.** Bien que ponctuels, ces événements peuvent générer des besoins accrus en ressources (eau, énergie) et occasionner des pressions temporaires sur les milieux naturels. Leur impact dépendra notamment de la capacité d'accueil des sites, de la gestion des flux et des dispositifs mis en place pour limiter les nuisances et les consommations associées.
- **P28.** Gérer les réseaux structurants de voirie pour accompagner sa transformation progressive. La mise en œuvre de cette prescription peut entraîner une consommation foncière supplémentaire liée aux aménagements nécessaires à la requalification ou à l'adaptation des infrastructures existantes.
- **P32.** Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements. Cette prescription peut générer une consommation d'espace supplémentaire liée à la création de nouvelles aires de stationnement, notamment si celles-ci ne sont pas intégrées dans une logique de mutualisation ou de compacité urbaine.
- **P36.** Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés. La mise en œuvre de cette prescription peut entraîner une consommation d'espace supplémentaire liée à la création ou à l'extension d'équipements sanitaires et sociaux.

Afin de réduire et d'éviter ces incidences, le DOO établit de nombreuses prescriptions pour encadrer le développement prévu. Ainsi les prescriptions suivantes (voir graphique ci-après) apportent les meilleures incidences, notamment car elles peuvent regrouper des incidences

transversales sur plusieurs enjeux. Elles se distinguent par leur transversalité : elles cumulent des effets positifs sur un ensemble de catégories d'enjeux environnementaux. D'autres prescriptions très intéressantes et indispensables en termes de plus-value environnementale, sont ciblées sur une seule catégorie d'enjeux.

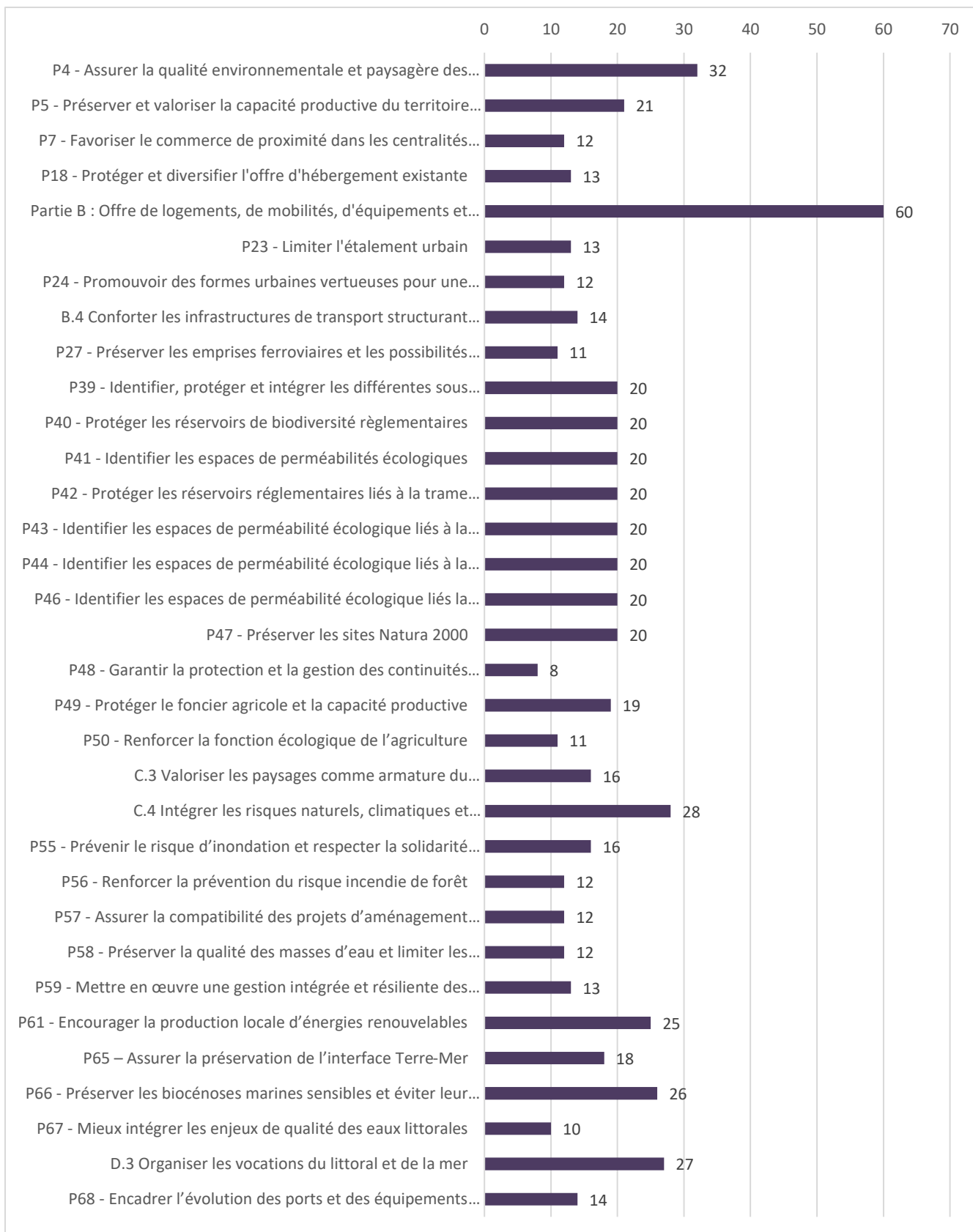


Figure 7 : Incidences cumulées par prescriptions : zoom sur les incidences très positives - ECOVIA

5. Incidences sur les thématiques environnementales

5.1. Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique

Le DOO agit directement sur ces enjeux à travers les prescriptions de la partie C « *Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et D « *Zones littorales et maritimes* ». Particulièrement les prescriptions de P39 à P57.

Quelques dispositions portant le développement démographique et économique envisagé par le SCoT auront des incidences négatives sur ces enjeux. En effet le développement du tourisme (P20), le développement urbain en général (P32, P36) ainsi que le développement des EnR (P61) peuvent contrevenir à l'atteinte des objectifs de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Les prescriptions de P39 à P48 assurent la préservation et la restauration des continuités écologiques et des cœurs de nature (protéger les réservoirs de biodiversité principaux et secondaires, identifier les espaces de perméabilité écologique).

D'autre part, toutes les prescriptions visant la limitation des extensions urbaines, la densification, la préservation des paysages, notamment des coupures vertes permettent de limiter la consommation d'espaces naturels et participent également à répondre à l'enjeu.

En outre, la préservation des continuités écologiques ou des habitats spécifiques est inscrite dans différentes dispositions de manière transversale, à l'image de la P4 et P5 qui vise à assurer l'intégration des espaces de développement économique avec les enjeux de continuités écologiques et espaces naturels identifiés dans la TVB et la préservation des espaces agricoles.

PRECONISATION DE MESURES ERC POUR L'ENJEU « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE »

Conformément à ce qui a été vu dans le paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction. Au regard de ces prescriptions, il est proposé d'apporter les préconisations complémentaires de mesures ERC suivantes pour la thématique « milieux naturels et biodiversité » :

« *L'impact de la végétalisation et des plantations devrait être pris en compte : il s'agit de proscrire les espèces envahissantes exotiques et cibler des espèces locales adaptées au climat local et à venir dans les futurs aménagements.* »

« *Un suivi renforcé des impacts des infrastructures et des projets économiques sur les milieux naturels et les continuités écologiques serait bénéfique pour ajuster les mesures en cas de dérive.* »

5.2. Ressource en eau

Plusieurs incidences négatives ont été relevées, découlant des prescriptions portant le développement du tourisme sur le territoire (P18 à P20) ainsi que le développement de l'offre de logement (P22). Ces développements vont nécessiter de nouveaux prélèvements et induira des rejets d'eaux usées.

Toutefois, les enjeux concernant la ressource en eau sont abordés dans le DOO à différents niveaux :

- La prescription P5 prévoit la protection des terres irriguées, favorisant ainsi une gestion maîtrisée et efficiente de la ressource en eau.

- L'axe A.3.5 encourage une utilisation économe de la ressource, en cohérence avec les principes de sobriété hydrique.
- La prescription P23, en limitant l'étalement urbain, impose une prise en compte systématique de la desserte en réseaux d'eau potable et d'assainissement adaptés, réduisant les pressions sur les infrastructures existantes.
- Les prescriptions P39 à P48, relatives à la préservation des milieux aquatiques et humides, participent à la protection de la qualité et de la disponibilité de la ressource en eau.
- La prescription P57 renforce la sobriété hydrique et la planification des usages, notamment en intégrant les besoins saisonniers liés à l'activité touristique.
- La prescription P58 contribue à l'amélioration de la qualité physico-chimique et biologique des masses d'eau, en limitant les pollutions diffuses.
- La prescription P59 favorise la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, permettant de réduire le risque de saturation des réseaux et les phénomènes d'inondation urbaine.
- Enfin, les prescriptions de la partie D, consacrée aux zones littorales et maritimes, participent également à la préservation de la ressource en eau, en limitant les pollutions d'origine terrestre et en favorisant des aménagements respectueux des équilibres hydrauliques côtiers.

Focus sur la capacité d'accueil :

Le DOO intègre des prescriptions relatives au dimensionnement des projets au regard de la capacité d'accueil du territoire, afin de garantir que le développement envisagé reste compatible avec les capacités locales en matière de ressource en eau :

- Consommation moyenne d'eau potable : la consommation d'eau par an et par habitant est de 91m³, avec des variations selon les usages domestiques, industriels et agricoles.
- Capacité des réseaux d'assainissement : Les systèmes existants sont adaptés à la population actuelle
- Équilibre entre prélèvements et recharges : La nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif.

Ce point est plus particulièrement développé dans la partie justification des choix au regard de l'environnement.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR L'ENJEU « RESSOURCE EN EAU »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement (P5, P39 et P48) et de réduction (A.3.5, P23, P58, P59).

Au regard de ces prescriptions, aucune préconisation complémentaire de mesures ERC n'est proposée pour la thématique "ressource en eau".

5.3. Risques et changement climatique

Le DOO intègre directement la prise en compte des risques naturels à travers l'axe C.4 « *Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement* » à travers les prescriptions P55 et P56.

Les dispositions prévoyant des constructions et aménagements (P31, P32) pourront engendrer une artificialisation des sols et donc augmenter le risque de ruissellement.

Il est nécessaire de s'assurer que les documents d'urbanisme prennent en compte les éléments de connaissance et d'évitement des risques naturels, de prévenir l'apparition de nouveaux risques d'inondation et de feux de forêts à travers l'urbanisation. A ce sujet, la préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau est un élément central de la stratégie de gestion des risques du DOO, que l'on retrouve également dans la définition quatre grands types d'espaces (P39).

La limitation de l'imperméabilisation et l'infiltration des eaux pluviales traitées de manière transversale dans les prescriptions (Axe A.3.5, P23, P55, P59, P67) concourent à réduire les aléas inondation. La préservation des milieux naturels — en particulier des zones humides et des forêts — et des fonctionnalités écologiques (voir paragraphe dédié aux milieux naturels) permet de préserver les services écosystémiques, l'infiltration des eaux et la stabilisation des sols.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR L'ENJEU « RISQUES ET CHANGEMENT CLIMATIQUE »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction. Au regard de ces prescriptions, il est proposé d'apporter les préconisations complémentaires de mesures ERC suivantes pour la thématique « risques et changement climatique » :

« La désimperméabilisation des sols doit être accompagnée d'une réflexion sur les risques propres au sous-sol (cavités, argiles) afin de ne pas augmenter ces aléas, dans les secteurs bâtis notamment. »

« Adopter une vision croisée des risques naturels (inondations, glissements de terrain) et technologiques pour identifier et éviter les secteurs de multi-exposition. »

5.4. Paysages et patrimoine

Certaines dispositions prévoient des éléments pouvant impacter les paysages comme les énergies renouvelables (P60) et les activités économiques (P9). Le DOO inscrit la préservation des paysages à travers de nombreuses prescriptions et particulièrement à travers la partie C « Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Plusieurs autres dispositions traitent directement de ces enjeux :

- Au niveau des grands paysages (P4, P39)
- Au niveau du patrimoine (P5, P23, P37)
- Au niveau des paysages anthropisés urbains comme agricoles (P6, P19, P49, P51)

Par ailleurs, la préservation des fonctionnalités écologiques et des milieux naturels (voir paragraphe dédié aux milieux naturels) et d'une autre manière, la densification et la limitation des extensions et de l'étalement urbain permettent de préserver les paysages.

Force est de constater que l'enjeu d'intégration paysagère des aménagements et la préservation des paysages est récurrente dans les prescriptions du DOO.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR L'ENJEU « PAYSAGES ET PATRIMOINE »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction.

Au regard de ces prescriptions, aucune préconisation complémentaire de mesures ERC n'est proposée pour la thématique "paysages et patrimoine".

5.5. Transition énergétique

Les nouveaux aménagements touristiques, commerciaux ou d'habitat seront consommateurs d'énergie et émetteurs de GES (P2, P19, P20). Par ailleurs, l'allongement de la saison touristique « 4 saisons » peut contribuer à augmenter les flux touristiques en véhicules particuliers sur les saisons basses.

L'armature urbaine définie par le SCoT (P24) déclinée à travers les pôles urbains permet de privilégier le développement urbain dans les polarités principales et intermédiaires de manière à réduire certains déplacements pour accéder aux services et commerces. Les dispositions enjoignant à la densification et à la réduction de l'étalement urbain peuvent engendrer une optimisation des déplacements, avec une amélioration de l'offre et réduire les consommations d'énergie et émissions de GES issues des transports. Il en est de même avec la définition de l'armature et le développement de la multifonctionnalité, qui permet de contenir les logements au plus près des services, et donc réduisant leurs distances de déplacement.

Le DOO prévoit un développement en forte connexion avec les réseaux de mobilité (P27 à 30), et un développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle (P31).

Plusieurs dispositions visent à mettre en œuvre la sobriété énergétique du bâti en intégrant les principes de performance énergétique et de conception bioclimatique (P18) : rénovations ou réhabilitations pour tendre vers des bâtiments passifs ou à énergie positive.

La P60 participe aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique.

L'ensemble des réductions de consommations d'énergies fossiles (actuellement majoritaires dans les transports) et les transitions vers des énergies renouvelables bas carbone permettront de réduire les émissions de GES. En outre, les dispositions préservant les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques permettent de préserver les services écosystémiques de stockage de carbone.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR L'ENJEU « TRANSITION ENERGETIQUE »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction.

Au regard de ces prescriptions, aucune préconisation complémentaire de mesures ERC n'est proposée pour la thématique "transition énergétique".

5.6. Pollutions atmosphériques et nuisances sonores

Certaines dispositions pourraient engendrer des pollutions de l'air ainsi que des nuisances (bruit, vibration). Également, l'augmentation des densités si elle est mal maîtrisée peut accentuer l'exposition des habitants, voire créer d'autres nuisances de voisinage. L'augmentation du tourisme est également source de flux de déplacements et d'activités de loisirs pouvant être bruyantes.

Toutefois, les incidences du DOO sur ces enjeux sont très positives du fait des choix réalisés pour favoriser les mobilités douces ou collectives. Le développement est envisagé en

combinaison avec les réseaux de transports collectifs (covoiturage, transports en commun), les mobilités piétonnes et cyclistes. La densification, la multi fonctionnalité des pôles urbanisés et quartiers ainsi que la réduction de l'étalement urbain favorisent la réduction des déplacements, les modes plus silencieux et réduisent les émissions de polluants et de bruits issus des transports.

Par ailleurs, les espaces de quiétude visent à être préservés par le projet de TVB tandis que la re végétalisation d'espaces en ville contribue à une meilleure qualité de l'air.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR LES ENJEUX « POLLUTIONS ATMOSPHERIQUE ET NUISANCES SONORES »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction. Au regard de ces prescriptions, il est proposé d'apporter les préconisations complémentaires de mesures ERC suivantes pour la thématique « risques et changement climatique » :

« Une vigilance sur les espèces utilisées pour les plantations et le déploiement d'espaces verts est demandée afin d'éviter l'introduction de plantes allergènes, envahissantes ou exotiques. »

« Les bâtiments identifiés en secteur sensible (nuisances sonores, qualité de l'air) nécessiteront une réflexion sur leur déplacement ou sur des évolutions limitant fortement les nuisances (installation de recharge de véhicules électriques, limitation des déplacements motorisés, etc.). »

5.7. Déchets

Certains développements pourront engendrer une production supplémentaire de déchets, tels ceux prévus pour augmenter le tourisme (P19, P20).

Le renouvellement urbain qui devrait découler de la mise en œuvre du DOO sera source de déchets du BTP et de réemploi direct.

En outre, mettre en œuvre la zéro artificialisation nette permet de réduire les distances des circuits de collecte.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR LES ENJEUX « DECHETS »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà des mesures d'évitement et de réduction.

Au regard de ces prescriptions, aucune préconisation complémentaire de mesures ERC n'est proposée pour la thématique "déchets".

5.8. Risques industriels et ressources minérales

Tout projet de construction et aménagement est consommateurs de ressources minérales, tels les logements (P22), les équipements, notamment ceux nécessaires au développement touristique, économique ou commercial (P2, P32).

Le DOO prévoit dans son axe C.8 de valoriser et préserver les ressources minérales locales.

PRECONISATIONS DE MESURES ERC POUR LES ENJEUX « RISQUES INDUSTRIELS ET RESSOURCES MINERALES »

Conformément au paragraphe précédent, le SCoT prévoit déjà une mesure de réduction. Au regard de ces prescriptions, il est proposé d'apporter la préconisation complémentaire de mesures ERC suivante pour la thématique « risques industriels et ressources minérales » :

« Il est préconisé de viser la sobriété d'usage des matériaux »

V. Analyse des incidences des secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI)

1. Contexte et méthode d'analyse

Conformément à l'article R 122-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT doit notamment :

[...] exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;
[...] analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et exposer les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
[...] présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du schéma de cohérence territoriale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. **Il est aussi dépendant, dans une certaine mesure, de la spatialisation des projets et de son degré de précision dans le DOO.**

Les espaces de consommation foncière prévus dans le DOO représentent les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) par la mise en œuvre du SCoT. Ainsi les incidences environnementales les plus fortes sont susceptibles de s'y exercer.

Le DOO encadre la maîtrise de l'urbanisation en fixant, par ses prescriptions, une enveloppe maximale de consommation foncière de 171 hectares à l'horizon 2045, répartie entre 115 hectares dédiés à l'habitat et aux équipements associés, et 56 hectares réservés au développement des activités économiques.

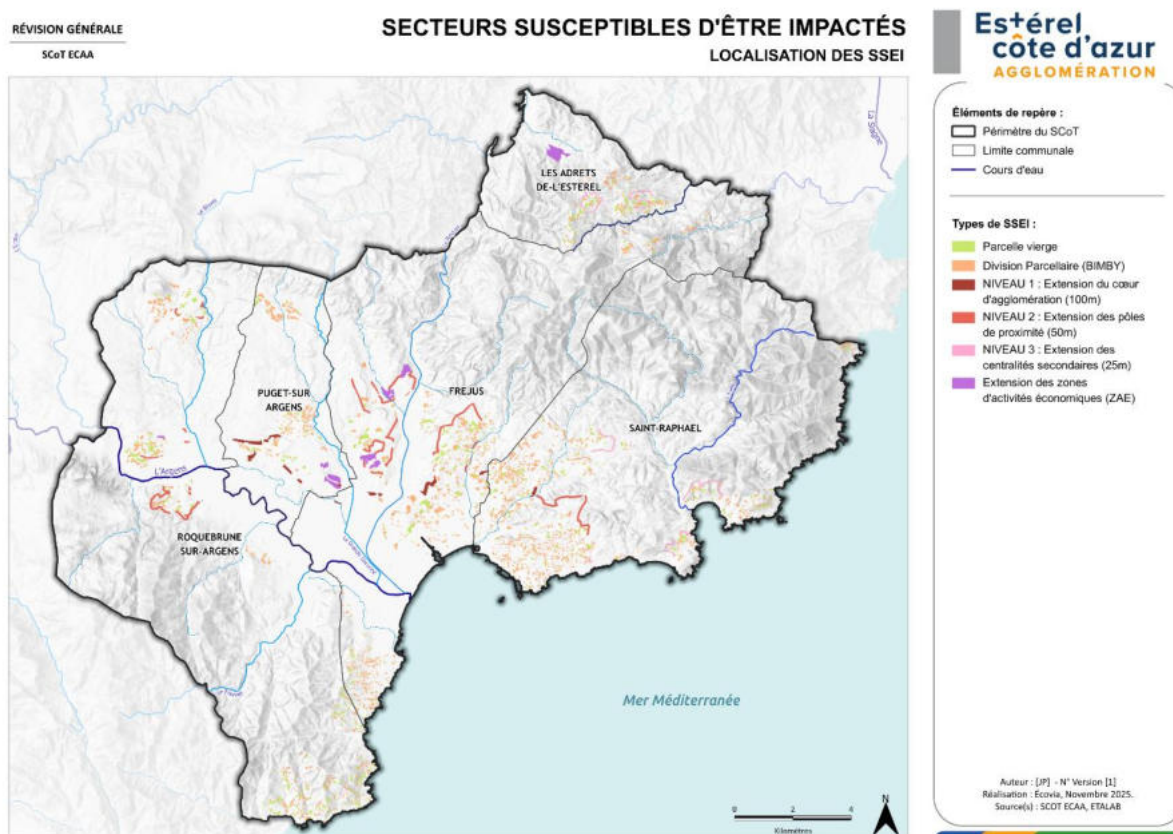
Dans ce cadre, le SCoT ne délimite pas des secteurs d'extension précis comme le ferait un document de zonage. Il adopte une approche différente en identifiant des tissus urbains existants (entités géographiques) susceptibles de se densifier et, à terme, des extensions, sous réserve d'une justification du besoin et du respect de l'enveloppe foncière maximale fixée. Il s'agit du « cœur d'agglomération », « pôle de proximité », et « centralité secondaire ».

A partir du tracé de ces entités géographiques, une analyse géomatique a été conduite pour qualifier les typologies d'occupation du sol présentes au droit de ces tissus urbains existants. Des tampons sont appliqués aux contours de ces entités urbaines et croisés avec les sensibilités environnementales et protection réglementaires existantes.

Tampon autour des pôles urbains	
Cœur d'agglomération	100 m
Pôle de proximité	50 m
Centralité secondaire	25 m

Cette analyse a permis de repérer les secteurs potentiellement concernés par une extension. L'objectif est d'apporter une lecture homogène des contextes territoriaux et de mieux caractériser les milieux susceptibles d'être impactés, sans pour autant pré-définir les zones constructibles des PLU.

La carte suivante précise la localisation de ces secteurs sur le territoire.



La superficie des SSEI potentiels en extension et densification pour chaque entités géographiques a ainsi pu être calculée :

SSEI potentiels en densification	Surface en (ha)	Part du territoire du SCoT (%)
Parcelle vierge	143	0,4 %
Division parcellaire (BIMBY)	273	0,8 %
Total densification	416	1,2%
SSEI potentiels en extension	Surface en (ha)	Part du territoire du SCoT (%)
Niveau 1 – Extension urbaine	34	0,1 %
Niveau 2 – Extension urbaine	102	0,3 %
Niveau 3 – Extension urbaine	22	0,1 %
Extension ZAE	62	0,2 %
Total extension	220	0,7%
Total	636	1,8 %

Rappelons que la consommation foncière prévue pour l'habitat et les équipements associés est de 115 hectares, et 56 hectares sont réservés au développement des activités économiques. A ce stade, une mise en perspective est importante :

- La superficie des SSEI représente au total 636 hectares, avec 416 ha en densification et 220 hectares en extension, on a donc une sur-estimation des superficies susceptibles d'être impactées (x3).

- La superficie des SSEI représente au total 1,8 % du territoire, soit une portion très infime du territoire.

Cette méthodologie permet d'une part de ne pas passer à côté d'incidences, et d'autre part d'inclure les zones sous tension : les secteurs d'interface, intersticiels entre nouveaux secteurs urbanisés et espaces agricoles ou naturels.

2. SSEI au regard de l'occupation des sols

Les espaces artificialisés représentent l'occupation du sol la plus significative au sein des SSEI. En toute logique, l'occupation du sol des SSEI en densification recouvre 76% de terres artificialisées : ce sont ces secteurs les plus urbanisables.

Les SSEI en extension des pôles principaux présentent un enjeu de conservation important, au regard des milieux naturels et agricole, pour :

- Les milieux naturels et forestiers (68%) ;
- Les espaces agricoles (12%) ;
- Les **zones humides** doivent être préservées au regard de la disposition P43 du DOO du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération.

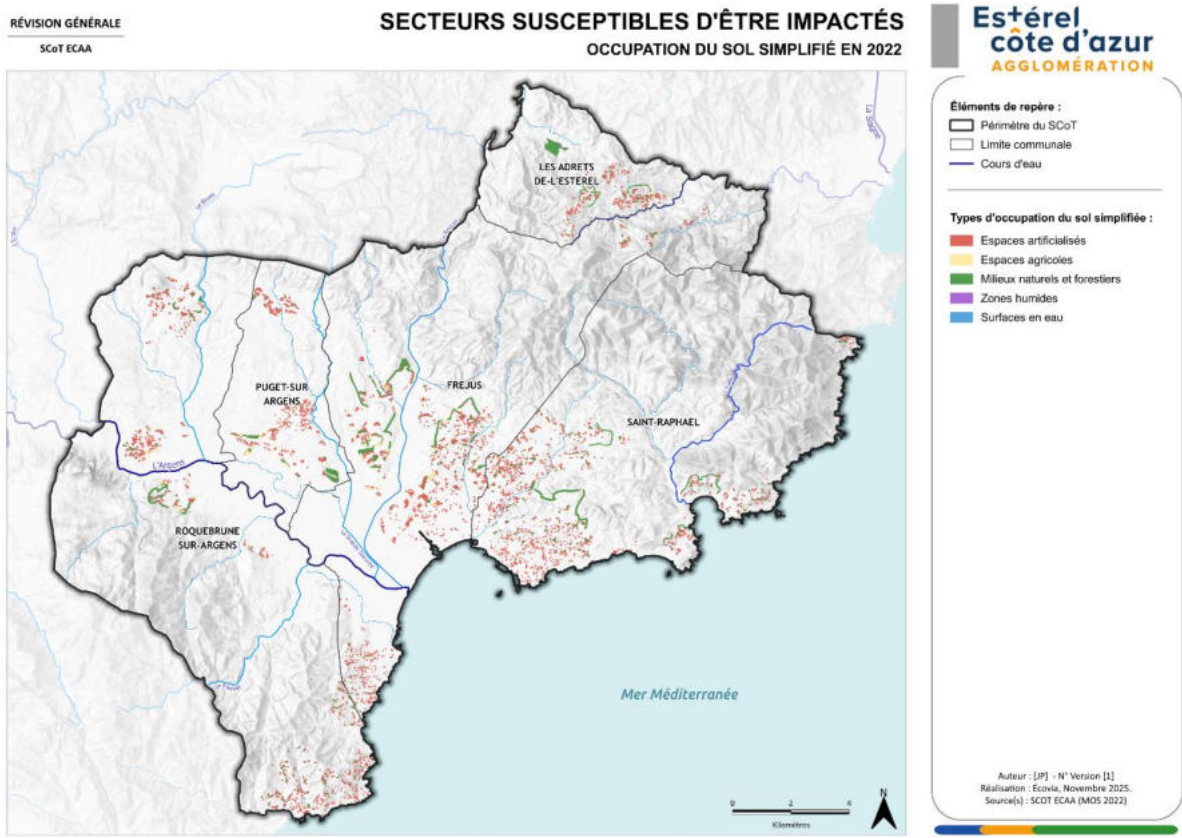
Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Occupation du sol simplifiée en 2022 (MOS - NIV1)							
1 - Espaces artificialisés	8 605,92	24,4%	317,43	39,37	356,8	56,1%	4,1%
2 - Espaces agricoles	2 953,26	8,4%	10,30	27,74	38,0	6,0%	1,3%
3 - Milieux naturels et forestiers	22 852,10	64,9%	85,64	151,92	237,6	37,3%	1,0%
4 - Zones humides	386,75	1,1%	2,16	1,66	3,8	0,6%	1,0%
5 - Surfaces en eau	401,61	1,1%	0,06	0,08	0,1	0,0%	0,0%

L'occupation du sol des secteurs susceptibles d'être impactés est représentée dans le tableau suivant :

Code	Libelle	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Occupation du sol détaillée en 2022 (MOS - NIV3)								
111	Tissu urbain continu	54,28	0,2%	0,76	-	1,53	0,1%	1,4%

112	Tissu urbain discontinu	3 422,69	9,7%	201,60	3,31	406,51	32,2%	6,0%
113	Espaces de bâti diffus et autres bâtis	785,16	2,2%	32,21	3,51	67,94	5,6%	4,5%
121	Zones d'activités et d'équipements	967,56	2,7%	16,61	6,63	39,85	3,7%	2,4%
122	Réseau routier et ferroviaire et espaces associés	1 878,63	5,3%	11,75	14,15	37,65	4,1%	1,4%
123	Zones portuaires	8,72	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
124	Aéroports	6,45	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
131	Extraction de matériaux	46,43	0,1%	-	-	-	0,0%	0,0%
132	Décharges	72,77	0,2%	0,82	1,30	2,95	0,3%	2,9%
133	Chantiers	106,76	0,3%	3,30	1,11	7,71	0,7%	4,1%
141	Espaces ouverts urbains	300,72	0,9%	40,17	6,32	86,66	7,3%	15,5%
142	Equipements sportifs et de loisirs	955,74	2,7%	10,20	3,04	23,44	2,1%	1,4%
211	Terres arables autres que serres	542,02	1,5%	0,28	0,57	1,13	0,1%	0,2%
214	Zones à forte densité de Serres	103,66	0,3%	0,50	-	0,99	0,1%	0,5%
221	Vignobles	531,31	1,5%	0,64	2,28	3,56	0,5%	0,5%
222	Arboriculture autre que Oliviers	166,80	0,5%	0,96	0,08	2,00	0,2%	0,6%
223	Oliveraies	169,73	0,5%	1,71	1,77	5,19	0,5%	2,0%
224	PAPAM	3,23	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
231	Prairies	971,87	2,8%	2,84	13,57	19,25	2,6%	1,7%
241	Cultures annuelles associées aux cultures permanentes	3,42	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
242	Systèmes culturaux mixtes et petits parcellaires complexes	12,30	0,0%	0,09	-	0,19	0,0%	0,8%
243	Friches agricoles et délaissés en zones agricoles	448,92	1,3%	3,28	9,47	16,03	2,0%	2,8%
311	Forêts de feuillus	4 642,65	13,2%	19,15	16,46	54,75	5,6%	0,8%
312	Forêts de conifères	2 307,32	6,6%	10,68	25,71	47,07	5,7%	1,6%
313	Forêts mélangées	3 230,36	9,2%	28,07	23,72	79,86	8,1%	1,6%
321	Pelouses et pâturages naturels ou semi-naturels	662,01	1,9%	4,65	20,21	29,51	3,9%	3,8%
322	Landes et broussailles	379,87	1,1%	4,24	17,34	25,83	3,4%	5,7%
323	Maquis et garrigues	9 539,71	27,1%	3,74	22,23	29,71	4,1%	0,3%
324	Forêts et végétation arbustive en mutation	1 189,95	3,4%	14,11	24,77	52,98	6,1%	3,3%
331	Plages, dunes et sable	32,21	0,1%	-	-	-	0,0%	0,0%
332	Roches nues	867,76	2,5%	1,00	1,47	3,47	0,4%	0,3%
334	Zones incendiées	0,26	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
411	Marais intérieurs et roselières	93,70	0,3%	1,32	0,93	3,58	0,4%	2,4%
413	Autres zones humides intérieures	234,60	0,7%	0,84	0,73	2,41	0,2%	0,7%
421	Marais maritimes	58,45	0,2%	-	-	-	0,0%	0,0%
511	Cours et voies d'eau	202,95	0,6%	0,06	0,07	0,18	0,0%	0,1%
512	Plans d'eau et étangs	119,43	0,3%	-	0,01	0,01	0,0%	0,0%

521	Lagunes littorales et estuaires	71,45	0,2%	-	-	-	0,0%	0,0%
522	Mer	7,79	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%



3. SSEI au regard des enjeux de biodiversité

Ce chapitre de l'analyse des incidences des SSEI vise à mieux appréhender les milieux naturels pouvant être impactés identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue du SCoT et ceux qui relèvent de périmètres d'inventaire, de gestion ou de protection.

Les SSEI potentiels croisent certains éléments de la TVB, des corridors à enjeux potentiels. De manière plus notable, les SSEI en extensions croisent des réservoirs de biodiversité principaux/secondaires et des espaces de perméabilités écologiques des milieux agricoles, boisés, ouverts. Le DOO intègre la protection des réservoirs de biodiversité principaux (P40 et P41).

Dans une moindre mesure les SSEI potentiels en densification et extension croisent des périmètres ZNIEFF de type 1 et 2 (potentialité d'accueil de la biodiversité).

Les SSEI en densification sont concernées par les sites Natura 2000 de type ZPS (2,8% des SSEI) ainsi que des périmètres de type ZSC (1,1% des SSEI).

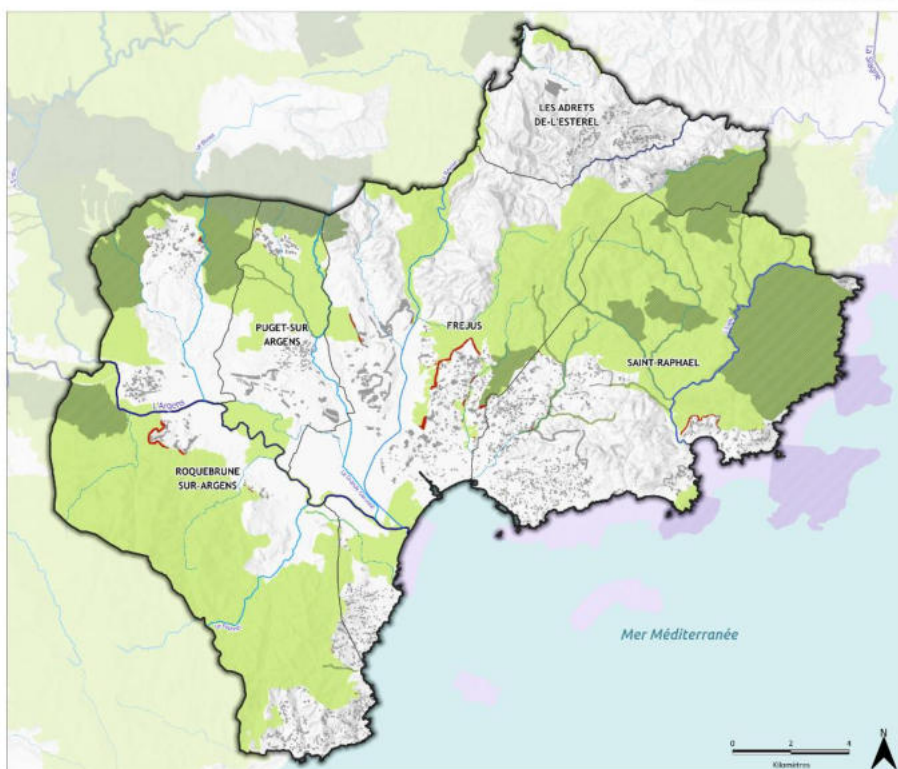
Aucun SSEI n'est compris dans un périmètre de protection réglementaire.

Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Milieux naturels et biodiversité							
1 – Inventaire Patrimonial							
ZNIEFF Terre de Type 1	4 441,02	12,6%	0,11	0,01	1,5	0,2%	0,0%
ZNIEFF Terre de Type 2	17 187,21	48,8%	1,27	3,53	38,9	5,9%	0,2%
2- Réseau Natura 2000							
NATURA 2000 - Directive "Oiseaux" : ZPS	2 504,21	7,1%	17,85	-	35,7	2,8%	0,7%
NATURA 2000 - Directive "Habitats" : ZSC / SIC	11 143,93	31,7%	7,05	-	14,1	1,1%	0,1%
3 – Protection par maîtrise foncière							
Site du conservatoire du littoral (CDL)	1 204,06	3,4%	0,07	1,49	1,6	0,2%	0,1%
Espace naturel sensible (ENS)	910,02	2,6%	1,34	-	2,7	0,2%	0,1%
4- Protection réglementaire							
Arrêté de protection de biotope (APB)	16,98	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
Réserve biologique (RB)	500,84	1,4%	-	-	-	0,0%	0,0%
5- Trame verte et bleue							
Corridors écologiques - Milieux agricoles (100m)	55,80	0,2%	0,00	-	0,0	0,0%	0,0%

Corridors écologiques - Milieux boisés (100m)	133,91	0,4%	0,56	0,67	1,8	0,2%	0,9%
Réservoir de biodiversité - Milieux agricoles	2 306,45	6,6%	1,49	10,84	13,8	1,9%	0,5%
Réservoir de biodiversité - Milieux boisés	9 812,31	27,9%	1,37	78,04	80,8	12,5%	0,8%
Réservoir de biodiversité - Milieux humide	1 686,81	4,8%	2,79	4,55	10,1	1,2%	0,4%
Réservoir de biodiversité - Milieux ouverts	12 227,64	34,7%	1,71	30,12	33,5	5,0%	0,3%
Réservoir de biodiversité - Règlementaire	15 037,69	42,7%	1,26	24,57	27,1	4,1%	0,2%
Réseau NATURA 2000	13 129,68	37,3%	24,90	-	49,8	3,9%	0,2%

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS INVENTAIRE PATRIMONIAL



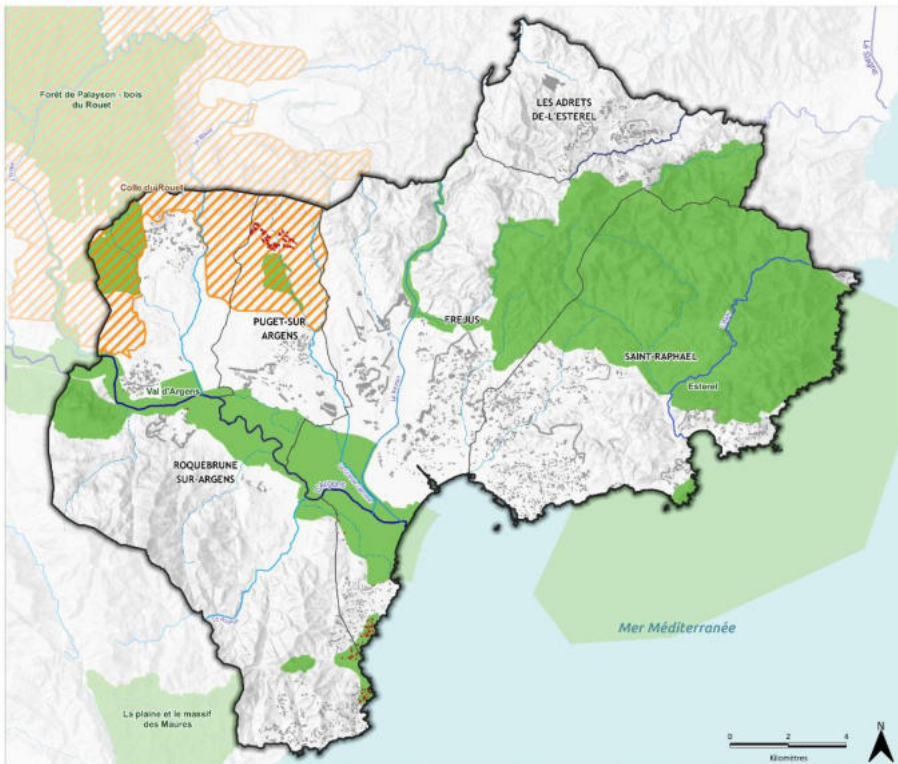
Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

- Éléments de repère :**
- Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau
- Périmètres d'inventaire :**
- ZNIEFF Terre de Type 1
 - ZNIEFF Terre de Type 2
 - ZNIEFF Mer de Type 1
 - ZNIEFF Mer de Type 2
- Secteurs susceptibles d'être impactés :**
- Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
Source(s) : INPN (2025)

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS RÉSEAU NATURA 2000



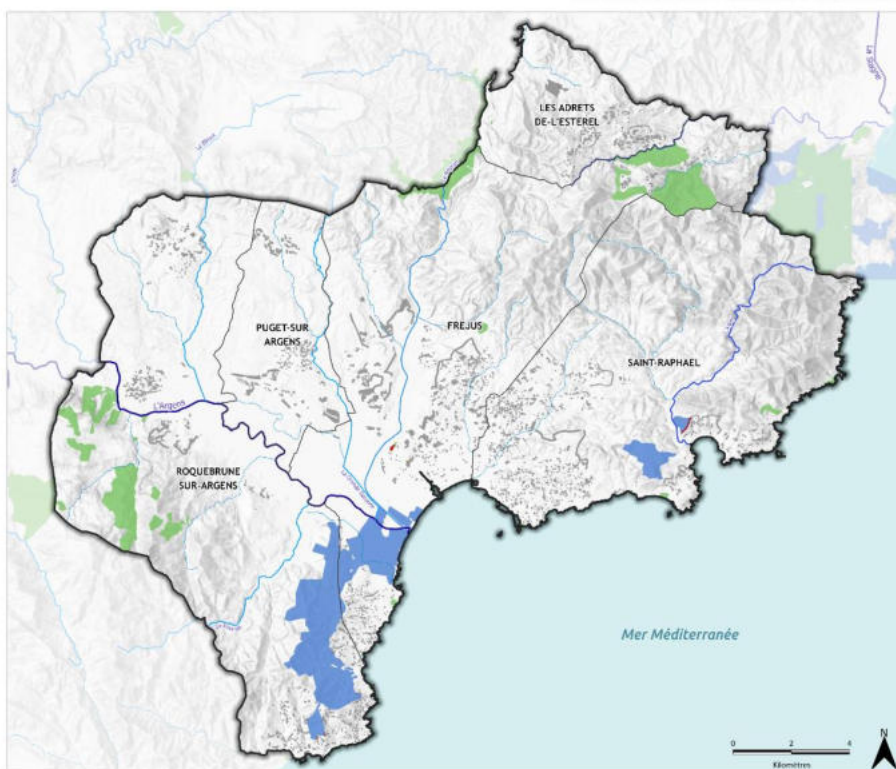
Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

- Éléments de repère :**
- Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau
- Réseau NATURA 2000 :**
- Directive "Habitats" : Zone Spéciale de Conservation
 - Directive "Oiseaux" : Zone de Protection Spéciale
- Secteurs susceptibles d'être impactés :**
- Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
Source(s) : INPN (2025)

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PROTECTION PAR LA MAÎTRISE FONCIÈRE



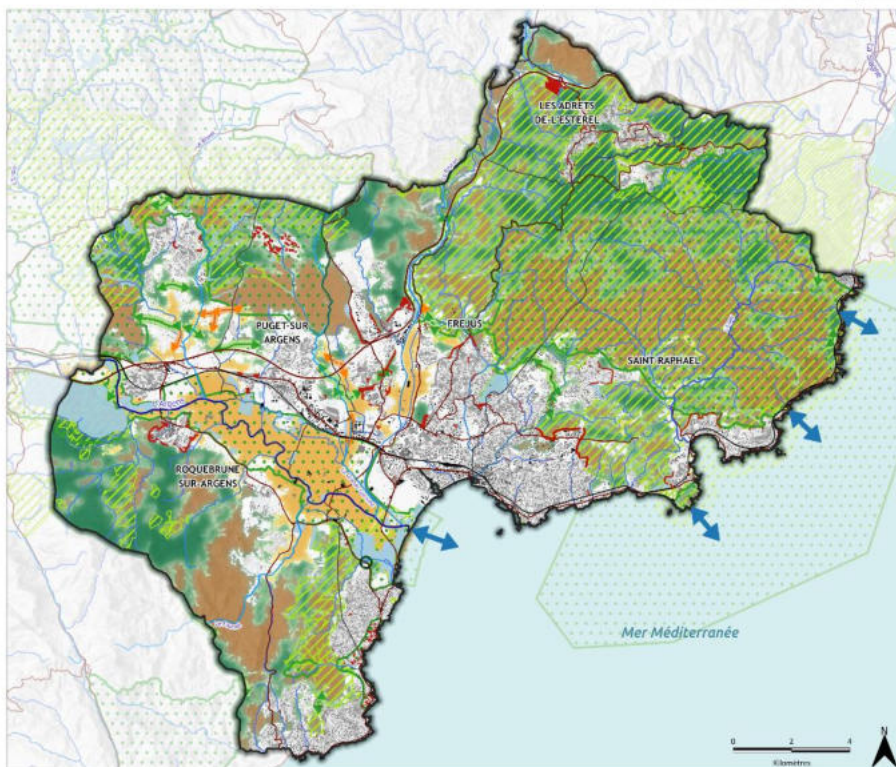
Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

- Éléments de repère :**
- Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau
- Périmètres de protection :**
- Espace naturel sensible (ENS)
 - Site acquis par le conservatoire du Littoral (CDL)
- Secteurs susceptibles d'être impactés :**
- Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
Source(s) : INPN (2025)

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

- Éléments de repère :**
- Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau
- Trame aquatique et humide :**
- Trame aquatique
 - Réservoirs de biodiversité humides
 - Interface terre mer
- Trame verte :**
- Réservoirs secondaires
 - Réservoirs principaux
 - Espaces de perméabilité agricoles
 - Espaces de perméabilité boisés
 - Espaces de perméabilité ouverts
 - Corridors agricoles fonctionnels
 - Corridors agricoles à restaurer
 - Corridors boisés fonctionnels
 - Corridors boisés à restaurer
 - Connexion biologique nouvellement créée (cistuduc)
- Fragmentation**
- Voiries structurantes
 - Voiries ferrées
 - Bâti
- Secteurs susceptibles d'être impactés :**
- Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [2]
Réalisation : Ecovia, Décembre 2025.
Source(s) : Ecovia, INPN (2025)

4. SSEI au regard des enjeux du paysage et du patrimoine

Les enjeux paysagers ont été intégrés dans la partie C « Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Néanmoins, plusieurs SSEI concernent des sites patrimoniaux remarquables ou sont situés à moins de 500 m de monuments historiques, en effet 14% des SSEI sont situés dans un périmètre de protection de 500m autour du monument historique. Ces milieux sont réglementairement protégés, mais nécessitent une attention particulière localement dans le cadre des aménagements.

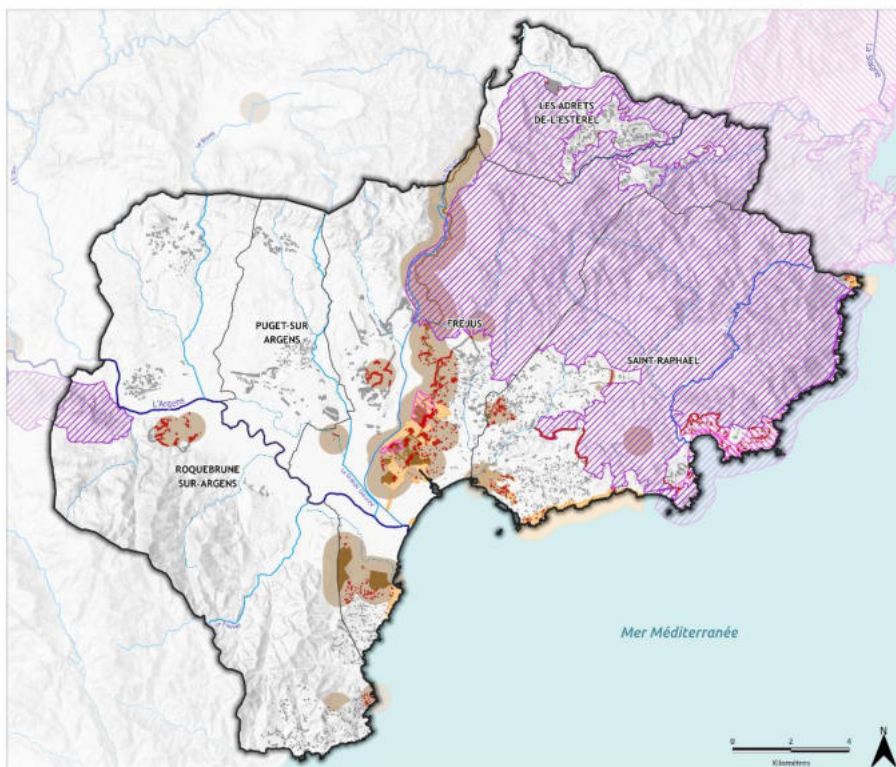
Les orientations du DOO impliquent un travail précis sur le sujet pour les documents de rang inférieur afin de limiter les impacts et intégrer les enjeux paysagers, au cours des projets d'aménagement. Le DOO intègre également la préservation et la valorisation des espaces remarquables relatif au littoral.

Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Monuments historiques (MH)	173,12	0,5%	9,70	4,36	23,8	2,2%	8,1%
Périmètres de 500m autour des MH	2 746,18	7,8%	61,51	31,97	155,0	14,7%	3,4%
Sites classés	12 604,76	35,8%	1,08	23,27	25,4	3,8%	0,2%
Sites inscrits	376,78	1,1%	16,71	9,33	42,7	4,1%	6,9%
Site patrimonial remarquable (SPR)	539,68	1,5%	27,58	8,61	63,8	5,7%	6,7%

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PROTECTION DU PATRIMOINE

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



- Éléments de repère :**
- Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau
- Périmètres de protection :**
- Monument historique
 - Périmètre de protection de 500m autour du monument historique
 - Site patrimonial remarquable (SPR)
 - Site inscrit
 - Site classé
- Secteurs susceptibles d'être impactés :**
- Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
Source(s) : Atlas des patrimoines

5. SSEI au regard des enjeux des risques naturels et technologiques

Les SSEI en densification sont compris pour 86% dans des périmètres d'aléa moyen au retrait-gonflement des argiles (RGA) et pour 6% dans des périmètres d'aléa fort. Concernant le risque inondation aucun SSEI n'est compris dans des périmètres où les constructions sont interdites. Néanmoins 2,5% des SSEI sont compris dans des périmètres constructible sous condition.

L'aléa feux de forêt particulièrement présent sur le territoire présente une forte superposition avec les SSEI. En effet 21% des SSEI sont situés en zone d'aléa modéré, 29% en zone d'aléa fort et 12% en zone d'aléa très fort. Le DOO intègre le risque incendie dans la prescription P56 « renforcer la prévention du risque incendie de forêt ». Il semble donc nécessaire d'intégrer comme mesure ERC la prise en compte de l'aléa incendie dans les choix ultérieurs de communes et des EPCI afin de s'assurer que le développement des espaces urbanisés à vocation résidentielle et économique soit limité, à proximité de ces zones d'aléa.

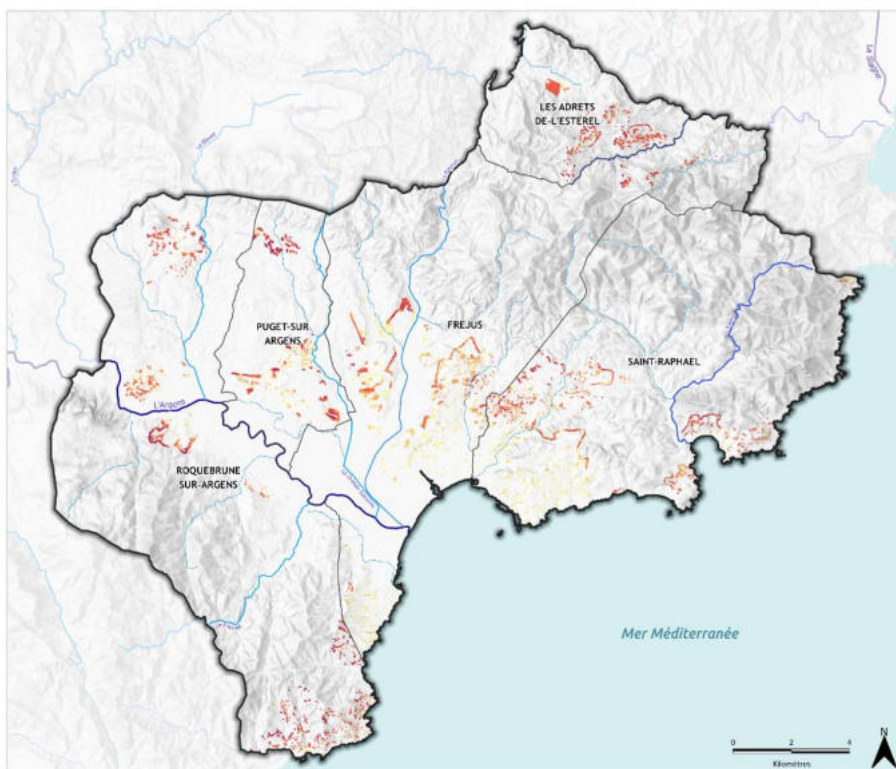
Les chiffres des SSEI mettent en avant une intégration globalement satisfaisante des enjeux relatifs aux risques dans le SCoT. Le DOO prends particulièrement bien en compte le risque lié à la position littorale du territoire à travers l'axe « Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du territoire ». Enfin l'ensemble des risques sur le territoire sont pris en compte dans l'axe C4. « Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement » sous le prisme du changement climatique.

Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Risques naturels et technologiques							
Cavités souterraines d'origine non minière							
Périmètre de 200m autour de la cavité	301,74	0,9%	-	-	-	0,0%	0,0%
Aléa Retrait-Gonflement des argiles (RGA)							
Faible	4,17	0,0%	0,42	-	0,8	0,1%	10,2%
Moyen	26 033,36	74,0%	365,59	187,31	918,5	86,9%	2,1%
Fort	828,92	2,4%	28,15	11,83	68,1	6,3%	4,8%
Aléa feux de forêt							
Très faible	6 848,78	19,5%	143,58	58,09	345,3	31,7%	2,9%
Faible	2 058,71	5,8%	55,11	24,96	135,2	12,6%	3,9%
Modéré	3 503,12	10,0%	89,41	48,48	227,3	21,7%	3,9%
Fort	9 436,03	26,8%	111,76	76,89	300,4	29,6%	2,0%
Très fort	16 080,27	45,7%	46,76	31,27	124,8	12,3%	0,5%
PAC Submersion Marine							
Faible	248,89	0,7%	0,82	-	1,6	0,1%	0,3%
Moyen	111,38	0,3%	0,07	-	0,1	0,0%	0,1%
Fort	61,11	0,2%	-	-	-	0,0%	0,0%
Fort +	0,02	0,0%	-	-	-	0,0%	0,0%
Atlas des zones inondables (AZI)							

Périmètre AZI	4 895,40	13,9%	32,94	15,65	81,5	7,6%	1,0%
Plan de prévention du risque inondation							
02 - Constructible sous condition	534,51	1,5%	10,40	5,26	26,1	2,5%	2,9%
03 - Nouvelle construction interdite	1 538,60	4,4%	0,00	0,00	0,0	0,0%	0,0%
04 - Inconstructibilité stricte	2 037,07	5,8%	0,00	0,00	0,0	0,0%	0,0%
Plan de prévention du risque technologique							
02 - Constructible sous condition	11,40	0,0%	0,45	-	0,9	0,1%	4,0%
03 - Nouvelle construction interdite	29,86	0,1%	-	-	0,0	0,0%	0,0%
04 - Inconstructibilité stricte	7,12	0,0%	-	-	0,0	0,0%	0,0%
Canalisation transport de matières dangereuses (TMD)							
Périmètre de canalisation	237,97	0,7%	0,24	0,93	1,4	0,2%	0,5%
Sites SEVESO							
Seuil haut (300m)	63,89	0,2%	1,01	2,23	4,2	0,5%	5,1%

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS ALÉ FEU DE FORÊT



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

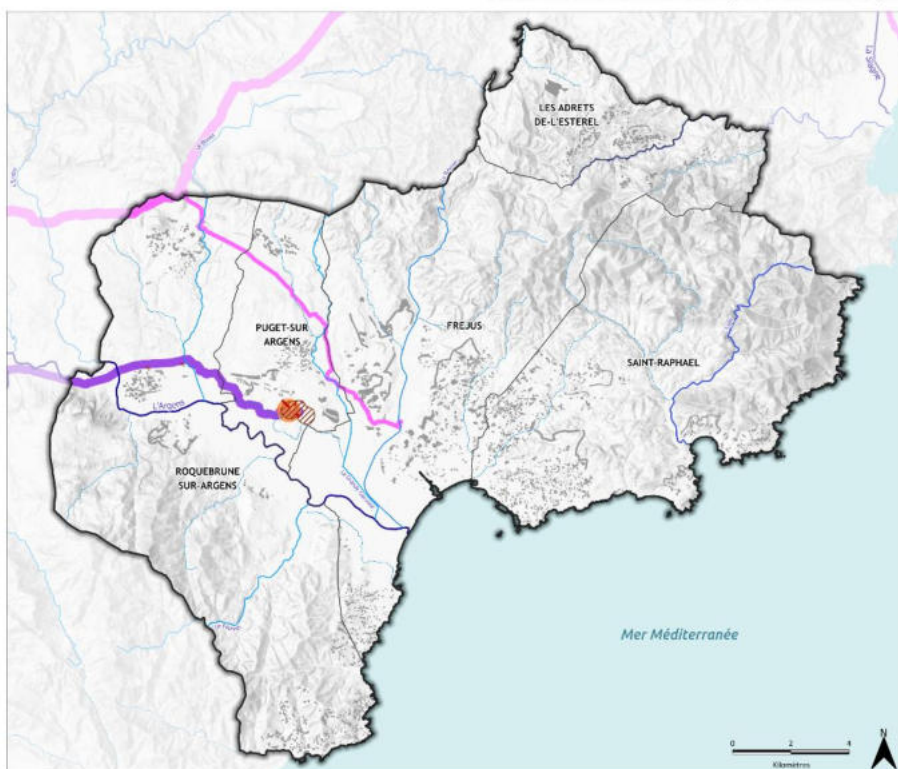
Éléments de repère :
 - Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau

Secteurs susceptibles d'être impactés par une sensibilité de l'alea :
 - Très faible
 - Faible
 - Modérée
 - Forte
 - Très forte

Auteur : [IP] - N° Version [1]
 Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
 Source(s) : DOTM 83

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE TECHNOLOGIQUE



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Éléments de repère :
 - Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau

Éléments du risque technologique :
 - Périmètre du PPRT
 - Périmètre de 300m autour des sites SEVESO seuil haut

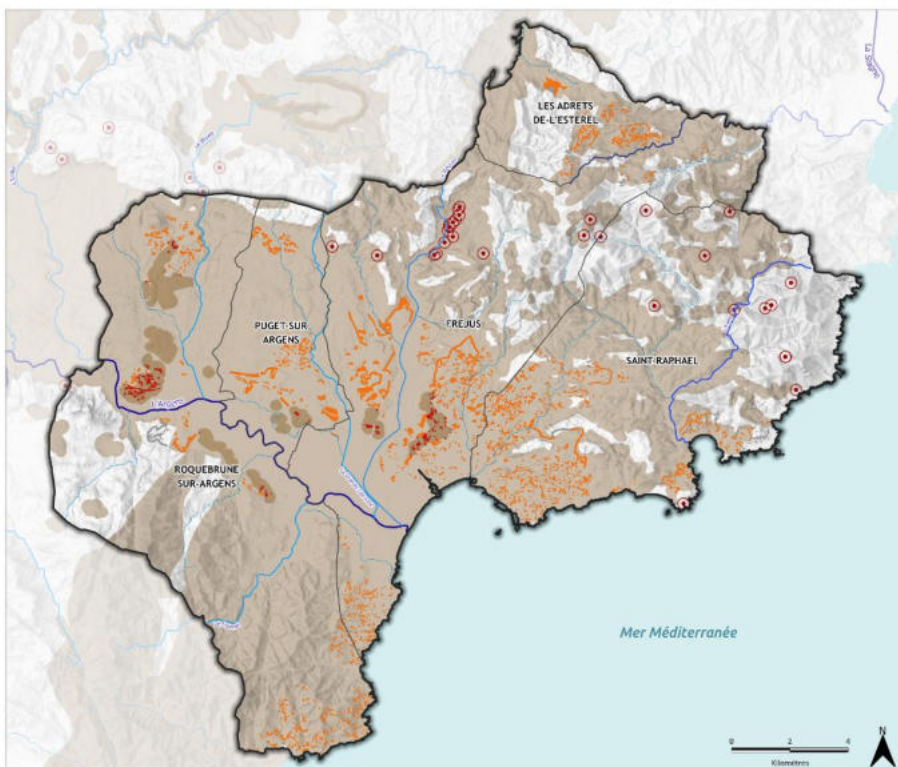
Canalisations de transport de matières dangereuses :
 - Gaz naturel
 - Hydrocarbures

Secteurs susceptibles d'être impactés :
 - Impacté
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
 Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
 Source(s) : Géorisques, DOTM 83

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

Éléments de repère :
 - Périmètre du SCoT
 - Limite communale
 - Cours d'eau

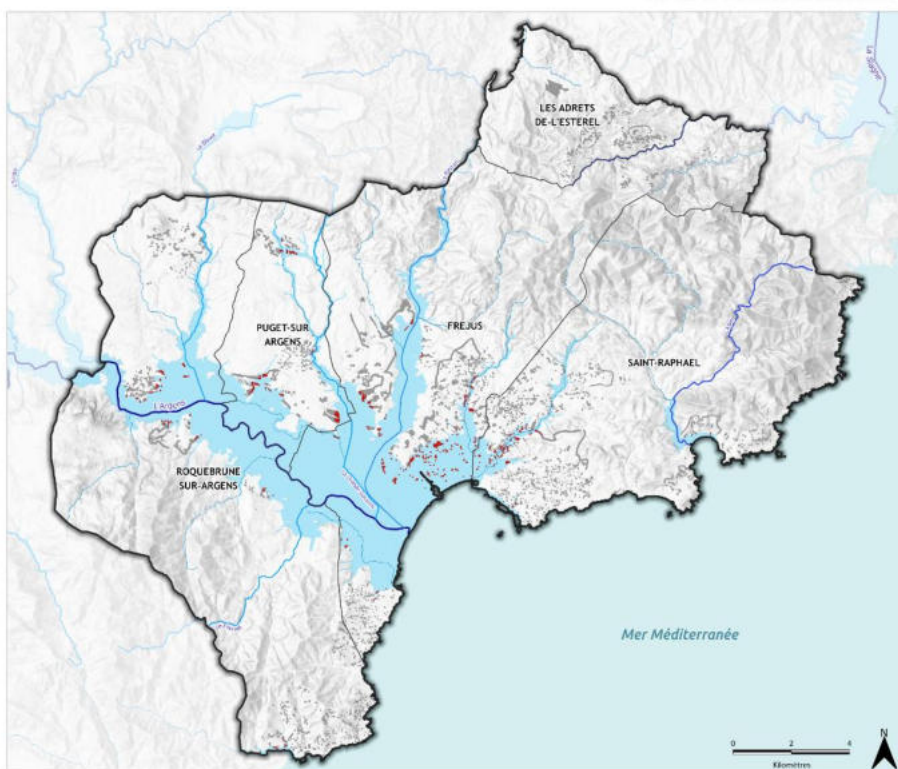
Sensibilités à l'aléa retrait-gonflement des argiles :
 - Moyenne
 - Forte
 - Cavité souterraine d'origine non minière

Secteurs susceptibles d'être impactés :
 - Impacté par une sensibilité à l'aléa moyenne
 - Impacté par une sensibilité à l'aléa forte
 - Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
 Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
 Source(s) : Géorisques

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS ATLAS DES ZONES INONDABLES



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

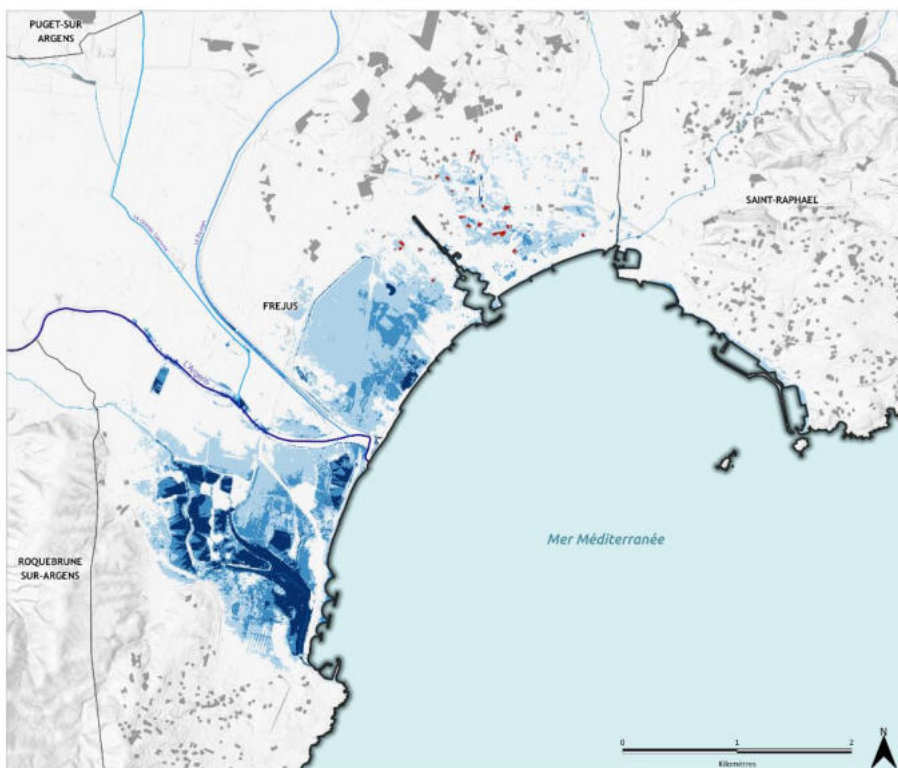
Éléments de repère :
 [] Périmètre du SCoT
 [] Limite communale
 [] Cours d'eau

Aléa inondation :
 [] Périmètre de l'atlas des zones inondables
Secteurs susceptibles d'être impactés :
 [] Impacté
 [] Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
 Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
 Source(s) : Géorisques

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS PORTER À CONNAISSANCE - SUBMERSION MARINE À L'HORIZON 2100



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

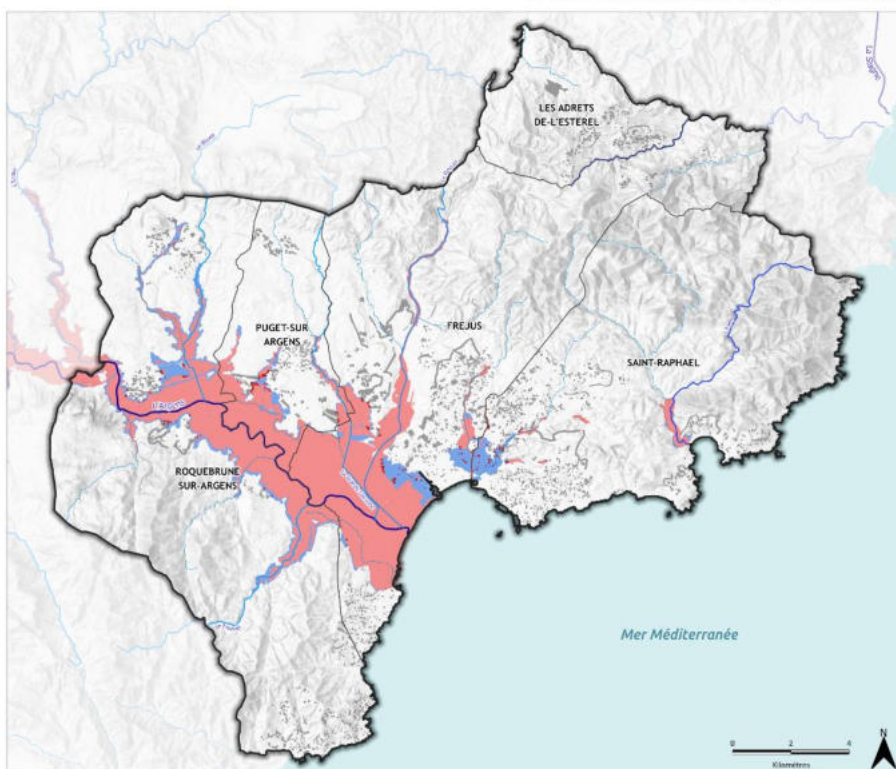
Éléments de repère :
 [] Périmètre du SCoT
 [] Limite communale
 [] Cours d'eau

Sensibilités à l'ala submersion marine :
 [] Faible
 [] Moyenne
 [] Forte
Secteurs susceptibles d'être impactés :
 [] Impacté
 [] Sans impact

Auteur : [JP] - N° Version [1]
 Réalisation : Ecovia, Novembre 2025.
 Source(s) : DDTM 83

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS
PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION



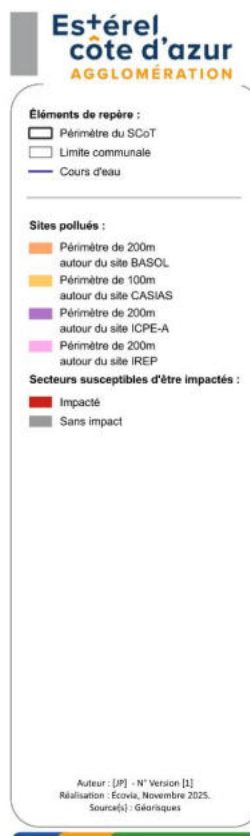
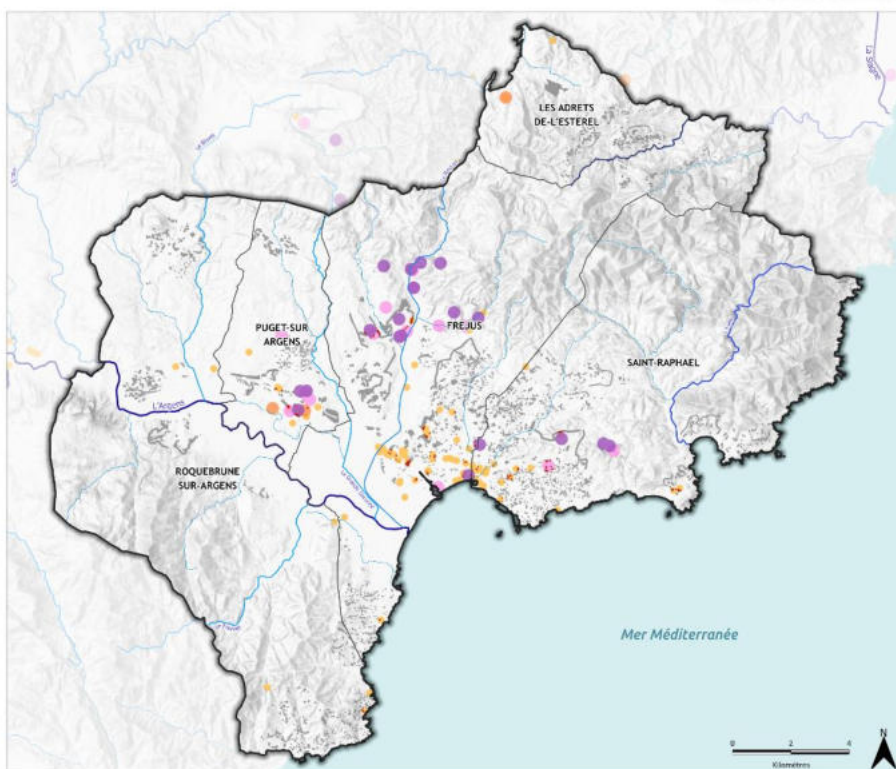
6. SSEI au regard des enjeux des sites et sols pollués

Les enjeux liés aux sites et sols pollués présentent une superposition négligeable avec les secteurs susceptibles d'être impactés. En effet seulement 1,2% des SSEI sont situés dans un périmètre de site CASIAS.

Nom des périmètres	Surface dans le périmètre	% du territoire	DENSIFICATION	EXTENSION	TOTAL SSEI	% TOTAL SSEI	% SSEI / PERIMETRE SITE SENS ENV
Sites et sols pollués							
Site BASOL (200m)	38,36	0,1%	0,12	-	0,2	0,0%	0,3%
Site CASIAS (100m)	235,91	0,7%	5,17	2,34	12,7	1,2%	3,2%
Site IREP (200m)	180,17	0,5%	1,41	1,38	4,2	0,4%	1,6%
Site ICPE-A (200m)	218,91	0,6%	0,52	0,65	1,7	0,2%	0,5%

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoTECAA

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS SITES & SOLS POLLUÉS



7. Conclusion sur les secteurs susceptibles d'être impactés

En conclusion, l'analyse du croisement des secteurs susceptibles d'être impactés, avec l'ensemble des enjeux thématiques ayant pu être spatialisés fait ressortir une bonne intégration des enjeux environnementaux, dans l'écriture du DOO.

Seuls les enjeux paysagers, certains sites et sols pollués, les zones d'aléa feu de forêt ainsi que les espaces concernés par un périmètre de 500 m autour des monuments historiques présentent des superpositions non négligeables avec les secteurs susceptibles d'être impactés.

Mesures ERC : Ces différents éléments devront être intégrés, dans les réflexions de l'agglomération dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme locaux pour s'assurer que les zones futures de projets, et notamment à vocation d'habitat, limitent la mobilisation de ces espaces.

VI. Analyse simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

1. Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 a été réalisée.

Le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose en effet la réalisation d'une analyse des incidences Natura 2000 pour les SCoT qui sont soumis à évaluation environnementale. Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

Le décret précise que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, à savoir qu'elle comprend :

- 1°) Une présentation simplifiée du document de planification accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;
- 2°) Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

Le présent chapitre est réalisé conformément à ce décret.

2. Les sites Natura 2000 sur le territoire du SCoT

SOURCE : INPN



Le réseau Natura 2000 renvoie à un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats alors considérés d'intérêt communautaire.

Ce réseau correspond ainsi aux sites identifiés au titre de deux directives européennes : la Directive « Oiseaux » et la Directive « Habitats Faune Flore » ont été mises en place pour atteindre les objectifs de protection et de conservation. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000 transposé en droit français par ordonnance du 11 avril 2001. Le réseau Natura 2000 regroupe deux grandes catégories de sites :

- Les **ZPS (zones de protection spéciale)** sont pour la plupart issues des ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux), elles participent à la préservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Les ZSC ont été créées en application

de la directive européenne 2009/147/CE, plus communément appelée « Directive Oiseaux ».

- Les **ZSC (zones spéciales de conservation)** présentent un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'elles abritent. Les ZSC ont été créées en application de la directive européenne 92/43/CEE, appelée « Directive Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un **site d'importance communautaire (SIC)**. Après arrêté ministériel, le SIC devient une zone spéciale de conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000.

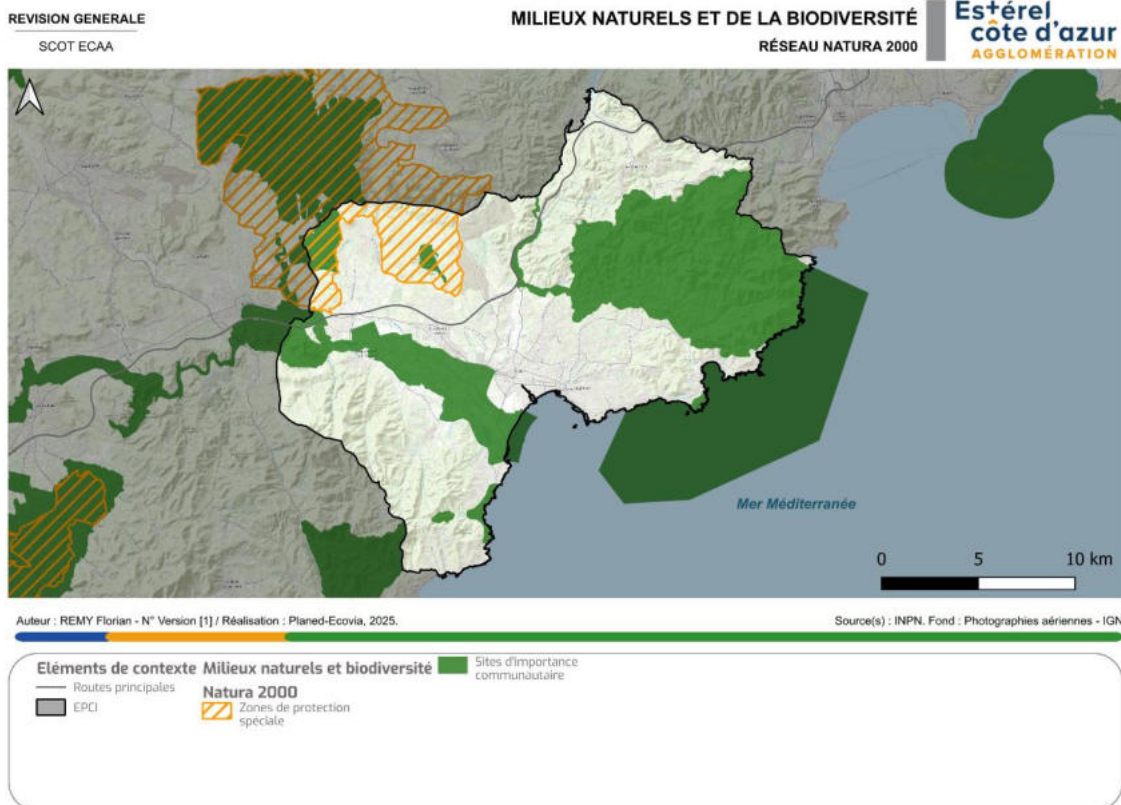
Les objectifs de gestion et moyens associés sont déclinés dans un document d'objectif appelé DOCOB. Natura 2000 permet de mobiliser des fonds nationaux et européens et des outils (mesures agroenvironnementales) sur des actions ciblées dans le DOCOB. Le réseau Natura 2000 n'a pas de portée réglementaire, mais doit être pris en compte dans les documents d'aménagement.

5 sites au titre de la directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation) et 1 site au titre de la directive Oiseaux (Zone de protection spéciale), soit 39% % du territoire sont identifiés. Ces sites abritent une diversité exceptionnelle d'habitats naturels et d'espèces animales et végétales.

Tableau 3 : Sites Natura 2000 situées sur le territoire du SCoT

Sites Natura 2000 (Source INPN)		Superficie du site (ha)	Superficie (ha) sur le territoire	Portion du territoire concerné en %
Zones de protection spéciale (Directive oiseaux)				
FR9312014	Colle du Rouet	11 533	2 502	7,11%
Zones de spéciales de conservation (Directive habitats)				
FR9301626	Val d'Argens	12 219	1 062	3,01%
FR9301622	La plaine et le massif des Maures	34 264	543	1,54%
FR9301628	Esterel	15 088	7 820	22,23%
FR9301625	Forêt de Palayson - bois du Rouet	5 158	518	1,47%
FR9301627	Embouchure de l'Argens	1 380	1 192	3,38%
Total (sans compte double)	6	-	13 645	38,79%

La carte suivante précise leur localisation.



3. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

3.1. Rappel des dispositions du DOO vis-à-vis des sites Natura 2000

Le SCoT définit une prescription spécifique pour répondre aux enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire présents sur son territoire. Il s'agit de la P47 : Préserver les sites Natura 2000 :

« La préservation des sites Natura 2000 doit être strictement assurée au regard des objectifs de conservation qui s'y appliquent. Dans ce cadre, seuls peuvent être admis les projets répondant cumulativement aux critères suivants :

Les travaux, constructions, et aménagements ne portant pas atteinte aux objectifs du DOCOB, notamment pour les communes intégralement ou partiellement incluse en site Natura 2000 ;

Les travaux, constructions, et aménagements justifiant d'une absence d'incidence notable sur les milieux et espèces d'intérêt communautaire ayant motivé le classement du site. »

3.2. Conclusions sur l'absence d'incidences notables au regard des dispositions du DOO

Ainsi, le DOO stipule que la préservation des sites Natura 2000 doit être strictement assurée au regard de leurs propres objectifs de conservation.

Par ailleurs, si un projet venait à s'implanter sur l'un des sites Natura 2000, il devrait démontrer, au regard du SCoT, qu'il ne compromet ni les objectifs de gestion et de conservation définis dans le DOCOB en vigueur, ni les habitats ou espèces ayant justifié le classement du site.

De fait, tout projet de développement, **prévus en application du SCoT**, ne peut, lorsqu'il se déploie, générer d'incidences notables sur les habitats et les espèces des sites Natura 2000 présents sur le territoire.

Par ailleurs il convient de préciser qu'aucun projet n'autorise, en l'état du SCoT, une extension ou une création ex nihilo à l'intérieur d'un périmètre Natura 2000.

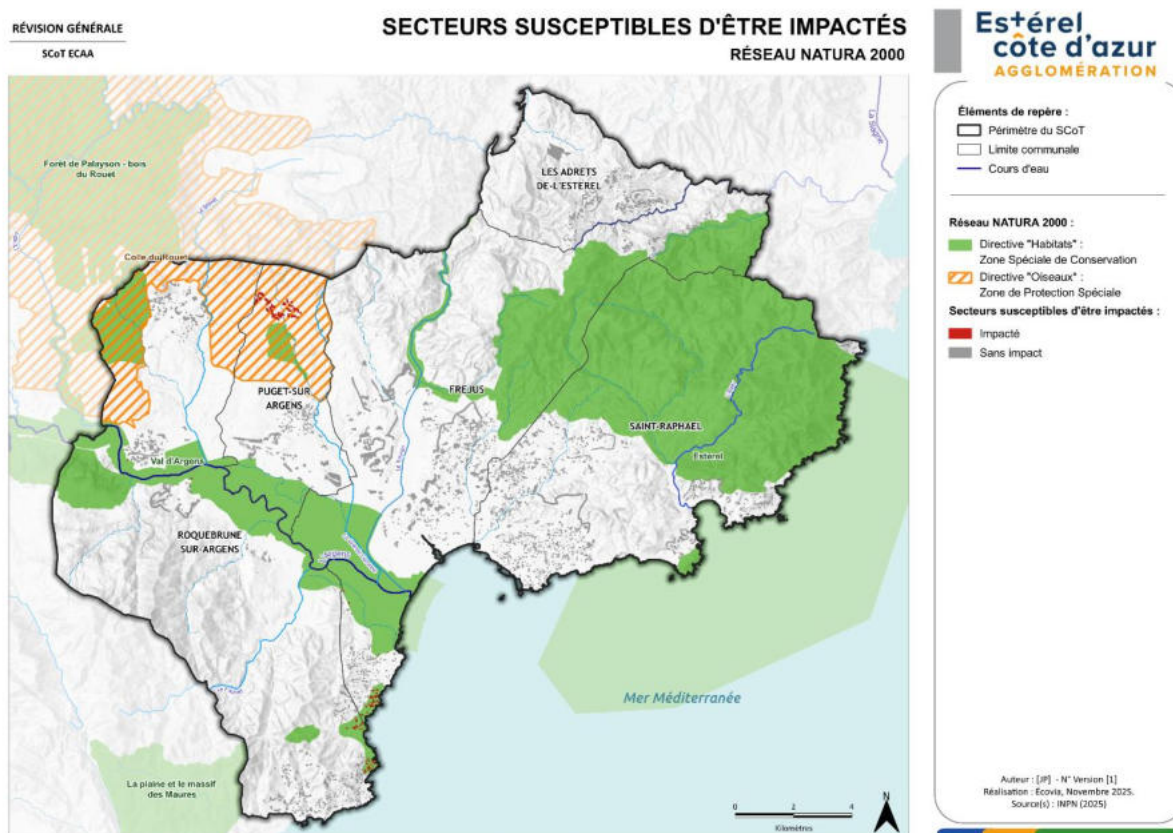
En conséquence, les dispositions du SCoT, telles qu'éditées dans le DOO, **n'induisent aucune incidence notable sur les sites Natura 2000**. Leur mise en œuvre reste pleinement compatible avec les objectifs de conservation et de gestion de ces sites.

3.3. Localisation des secteurs susceptibles d'être impactés par rapport aux sites Natura 2000

Le SCoT ne génère ainsi pas d'incidence directe significative sur les sites Natura 2000 du territoire. Toutefois, certains secteurs pourraient se situer en périmètre Natura 2000 si le développement démographique prévu et la répartition des nouveaux habitants selon l'armature urbaine étaient pleinement atteints.

Dans cette logique et à la suite de cette première analyse qualitative, les paragraphes suivants présentent les secteurs Natura 2000 potentiellement concernés par des dynamiques d'urbanisation.

Sur le territoire du Scot, les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) sont constitués par les secteurs d'extensions potentielles à visée urbaine, économique et touristique, les fonds de jardin (BIMBY), les parcelles vierges de l'enveloppe urbaines.



En croisant ces SSEI avec les périmètres Natura 2000, il en ressort que 4 sites sont potentiellement concernés et deux sites (La plaine et le Massif des Maures ; Esterel) sont à proximité d'un SSEI :

Sites Natura 200 (code, nom, superficie totale du site en hectare, superficie sur ECAA en %)				SSEI Parcelle vierge (ha)	SSEI BIMBY (ha)	Extension ZAE (ha)	Total SSEI (ha)
FR9312014	Colle du Rouet	11 532,5	7%	2,2	15,7	0	17,8
FR9301622	La plaine et le massif des Maures	34 264,1	2%	2,0	4,7	0	6,6
FR9301625	Forêt de Palayson - bois du Rouet	5 157,9	2%	0	0	0	0
FR9301626	Val d'Argens	12 219,4	3%	0,1	0	0	0,2
FR9301627	Embouchure de l'Argens	1 379,9	3%	0,1	0,1	0	0,2
FR9301628	Esterel	15 088,1	22%	0	0	0	0

Ainsi, **même si aucun projet n'est prévu par le SCoT sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire**, certaines parcelles vierges ou espaces résiduels en fond de jardin (division parcelle) pourraient être aménagés au titre des dispositions du SCoT relatives à la densification des espaces déjà urbanisés et à la limitation des extensions urbaines.

Il convient donc d'entrer dans le détail des sites Natura 2000 potentiellement concernés par ces dispositions.

4. Caractérisation des sites Natura 2000 potentiellement concernés

4.1. Description du site ZPS FR9312014 – Colle du Rouet

4.1.1. Description

Situé à proximité du littoral, le massif de la Colle du Rouet constitue un ensemble naturel majoritairement forestier relativement bien préservé, malgré la proximité des grandes agglomérations de Draguignan et de Fréjus. Il est bordé de plaines agricoles à dominante viticole, sauf la plaine de Bagnols qui constitue un secteur bocager relativement bien préservé.

4.1.2. Espèces d'intérêt communautaire

Le site est concerné par 30 espèces d'intérêt communautaire dont les principales espèces à enjeu de conservation sont :

- Aigle royal
- Blongios nain
- Circaète Jean-le-Blanc
- Faucon pèlerin
- Fauvette pitchou
- Grand-duc d'Europe
- Monticole bleu
- Pie-grièche à tête rousse
- Pie-grièche méridionale
- Rollier d'Europe

4.2. Description du site ZSC FR9301622 - La plaine et le massif des Maures

4.2.1. Description

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la plaine et du massif des Maures s'étend sur plus de 34 000 hectares entre les communes d'Hyères à l'ouest et de Fréjus à l'est en suivant le massif des Maures, chaîne pyrénéo-provençale culminant à 780 m d'altitude (Signal de la Sauvette).

Il accueille un ensemble forestier exceptionnel, tant sur le plan biologique que paysager. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens. La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

4.2.2. Habitats d'intérêt communautaire

Le site comprend 25 habitats d'intérêt communautaire dont 2 habitats prioritaires :

Code	Habitats d'intérêt communautaire (superficie)	
3170	Mares temporaires méditerranéennes	525 ha
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	199 ha

4.2.3. Espèces d'intérêt communautaire

Le site est concerné par 21 espèces d'intérêt communautaire dont :

- Minioptère de Schreibers
- Grand Murin
- Petit Rhinolophe
- Tortue d'Hermann
- Cistude d'Europe
- Grand Capricorne

4.3. Description du site ZSC FR9301626 - Val d'Argens

4.3.1. Description

D'une superficie de 12 246 ha, le site Natura 2000 « Val d'Argens » concerne une partie de la vallée du fleuve, depuis la limite amont de la commune de Châteauvert jusqu'à la limite communale entre Roquebrune-sur-Argens et Fréjus (jusqu'à la mer, le reste du fleuve correspond à un autre site Natura 2000 FR9301627 « Embouchure de l'Argens »).

Il comprend notamment de belles formations de tufs, habitat prioritaire. Les **forêts riveraines** (les ripisylves) forment des forêts galeries qui présentent un bon état de conservation, ce qui est remarquable pour la région.

4.3.2. Habitats d'intérêt communautaire

Le site comprend 25 habitats d'intérêt communautaire, dont les 5 habitats prioritaires suivants :

Code	Habitats d'intérêt communautaire (superficie)	
6110	Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso Sedion albi	20 ha
6210	Pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires Festuco Brometalia	5,6 ha
7220	Sources pétrifiantes avec formation de tuf Cratoneurion	57 ha
3170	Mares temporaires méditerranéennes	4,7 ha
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	33 ha

4.3.3. **Espèces d'intérêt communautaire**

Le site est concerné par 21 espèces d'intérêt communautaire dont les suivantes :

- Minioptère de Schreibers
- Murin de Capaccini
- Murin à oreilles échancrées
- Petit Rhinolophe
- Tortue d'Hermann
- Cistude d'Europe
- Agrion de Mercure
- Blageon
- Barbeau méridional

4.4. **Description du site ZSC FR9301625 Forêt de Palayson - Bois du Rouet**

4.4.1. **Description**

Ce site de 5 060 ha présente un milieu naturel remarquable : collines boisées, biotopes rupestres, ruisseaux, mares temporaires, diverses communautés amphibiennes méditerranéennes dont les exceptionnelles mares cupulaires, creusées dans la rhyolite, et le fameux complexe marécageux de Catchéou. Ces milieux hébergent des cortèges riches et intéressants d'espèces animales et végétales.

4.4.2. **Habitat d'intérêt communautaire**

Le site comprend 14 habitats d'intérêt communautaire, dont les 2 habitats prioritaires suivants :

Code	Habitats d'intérêt communautaire (superficie)	
3170	Mares temporaires méditerranéennes	120 ha
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea	74,9 ha

4.4.3. **Espèces d'intérêt communautaire**

Le site est concerné par 17 espèces d'intérêt communautaire dont les suivantes :

- Tortue d'Hermann
- Cistude d'Europe
- Minioptère de Schreibers
- Petit Rhinolophe
- Grand Capricorne

4.5. **Description du site ZSC FR9301627 - Embouchure de l'Argens**

4.5.1. **Description**

Situé dans le département du Var, le site Natura 2000 "Embouchure de l'Argens" s'étend sur une superficie de 1380 hectares.

Il est composé de 5 grandes entités :

- les propriétés du Conservatoire du Littoral : Les "Etangs de Villepey" et la partie sud de la "Base Nature François Léotard"
- Les plages de sable et le cordon dunaire

- Le fleuve "Argens" et sa ripisylve (forêt de rives)
- La plaine agricole de l'Argens
- La partie marine sur une bande de 800m au large des plages de Saint-Aygulf, dans le golfe de Fréjus.

4.5.2. Habitats d'intérêt communautaire

Le site comprend 21 habitats d'intérêt communautaire, dont les 2 habitats prioritaires suivants :

Code	Habitats d'intérêt communautaire (superficie)	
1150	Lagunes côtières	22 ha
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	0,52 ha

4.5.3. Espèces d'intérêt communautaire

Le site est concerné par 15 espèces d'intérêt communautaire dont les suivantes :

- Barbeau méridional
- Minioptère de Schreibers
- Murin de Capaccini
- Petit Rhinolophe
- Agrion de Mercure
- Cistude d'Europe

4.6. Description du site ZSC FR9301628 - Esterel

4.6.1. Description

Le site Natura 2000 de l'« Estérel » est situé sur les communes de Saint-Raphaël, Fréjus et Bagnols-en-Forêt, en limite sud-est du département du Var. Il s'étend sur 15 000 ha dont 7 800 ha terrestres et 7 200 ha marins. Entièrement inclus dans le site classé (1996) et composé de la forêt domaniale de l'Estérel, d'une partie de la forêt communale de Fréjus et départementale de Malpasset, le site Natura 2000 est un véritable écrin de verdure aux portes des zones urbanisées de Fréjus, Saint-Raphaël et Mandelieu-la-Napoule (Alpes-Maritimes).

4.6.2. Habitats d'intérêt communautaire

Le site comprend 21 habitats d'intérêt communautaire, dont les 3 habitats prioritaires suivants :

Code	Habitats d'intérêt communautaire (superficie)	
1120	Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae)	741 ha
3170	Mares temporaires méditerranéennes	7,7 ha
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	0,1 ha

4.6.3. Espèces d'intérêt communautaire

Le site est concerné par 20 espèces d'intérêt communautaire dont les suivantes :

- La Tortue d'Hermann, Testudo hermanni
- La Cistude d'Europe, Emys orbicularis
- Le Blageon, Leuciscus souffia
- L'Agrion de Mercure, Coenagrion mercuriale
- La Cordulie à corps fin, Oxygastra curtisii
- Le Lucane Cerf-volant, Lucanus cervus
- Le Barbot, Osmoderma eremita
- Le Grand Capricorne, Cerambyx cerdo
- Le Damier de la succise, Euphydryas aurinia

- L'Ecaille chinée, *Callimorpha quadripunctaria*.

5. Analyse des incidences des SSEI sur les sites Natura 2000

Pour rappel, l'évaluation se concentre sur les habitats et les espèces des listes de désignation. De ce fait, l'analyse diffère selon que l'incidence a lieu à l'intérieur du périmètre Natura 2000 (incidences directes) ou à l'extérieur (incidences indirectes).

Dans le premier cas, l'analyse est susceptible d'aborder les habitats et l'ensemble des espèces ayant mené à la désignation du site.

Dans le second, les incidences indirectes potentielles doivent être étudiées de manière approfondie principalement sous l'angle du fonctionnement écologique. Il s'agit donc essentiellement de définir si le projet pourrait empêcher l'accomplissement du cycle vital de certaines espèces de la faune qui exploitent les sites Natura 2000 proches, et donc entraîner une incidence significative sur l'état de conservation de certaines populations animales (exemple : rupture de corridor écologique migratoire pour une espèce d'amphibien ayant participé à la désignation d'une ZSC). Autrement dit, l'analyse se concentre sur les éventuelles relations d'écologie fonctionnelle entre une population animale d'un site considéré et des milieux qu'elle est susceptible d'exploiter en dehors du site.

5.1. Analyse des incidences sur les Zones de protection spéciale (Directive oiseaux)

L'analyse croisant les secteurs potentiels de projet et les ZPS montre que 15,6 ha de BIMBY et 2,1 ha de parcelles vierges concerne la ZPS Colle du Rouet. Ces secteurs sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologique de ces secteurs. **Ils ne seront pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de ces espèces.**

3 secteurs d'extension potentielle en zone urbaine sont localisés à moins de 500 m de la ZPS. Cependant, elles sont définies au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologique de ces secteurs. **Ces secteurs ne seront pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de ces espèces.**

Aussi, la prescription P47 du DOO est une disposition qui permet de garantir l'absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000 à l'échelle du SCOT.

Ainsi, la continuité avec l'urbanisation actuelle, la nature ainsi que la prescription P47 du DOO permettent donc de garantir l'absence d'incidence négative significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et espèces ayant entraîné la désignation des Zones de Protection Spéciales sur le territoire.

Des mesures ERC sont néanmoins proposées par la suite afin d'éviter toute incidence résiduelle sur ces sites Natura 2000.

5.2. Analyse des incidences sur les Zones Spéciales de Conservation

Le site Natura 2000 « La plaine et le massif des Maures » et, dans une moindre mesure, les sites « Val d'Argens », « Esterel » et « Embouchure de l'Argens » sont les 4 ZSC concernées directement par des SSEI. Ces secteurs sont des secteurs de densification représentant 4,8 ha de BIMBY et 2,2 ha de parcelles vierges. Le site de la plaine et du massif des Maures est

à lui seul concerné par 4,7 ha de BIMBY et 2 ha de parcelles vierges à l'intérieure de l'enveloppe urbaine.

À l'échelle d'analyse du SCoT, leur statut de délaissés urbains ou de fonds de jardins ne leur confère aucune des caractéristiques écologiques visées par le DOCOB ou ayant justifié le classement du site Natura 2000. **Ces secteurs potentiels ont ainsi une fonctionnalité et une attractivité écologique limitées pour les espèces concernées.**

Ceci combiné à la prescription P47(cf précédemment) permet de conclure en l'absence d'incidence significative sur ces sites.

Par ailleurs, plusieurs secteurs SSEI sont localisés à moins de 500 m des ZSC du territoire dont une ZAE (Les Esclapes et voie de contournement RDN7) d'une superficie de 3,4 ha et une ZAE de 7,7 ha (Création de la PAE Safari). Ces secteurs sont délimités au sein ou en continuité de l'urbanisation existante, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologique de ces secteurs. **Ces secteurs ne seront pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de ces espèces.**

Pour conclure, la continuité avec l'urbanisation actuelle, la nature et la superficie des secteurs ainsi que la prescription P47 du DOO permettent donc de garantir l'absence d'incidence négative significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et espèces ayant entraîné la désignation des Zones Spéciales de Conservation sur le territoire.

6. Mesures ERC spécifiques aux sites Natura 2000

Pour rappel, le SCoT ne présente pas d'incidence directe significative sur les sites Natura 2000 du territoire. Des mesures ERC sont néanmoins proposées par la suite afin de compléter le dispositif du SCoT toute incidence résiduelle sur ces sites Natura 2000.

Afin d'intégrer pleinement les enjeux associés aux sites Natura 2000 et d'écarter toute incidence, notamment sur l'avifaune, il est proposé de mettre en œuvre les mesures suivantes. Elles viennent en **complément des dispositions déjà prévues par le SCoT, lesquelles garantissent, à leur propre échelle d'application, l'absence d'incidences notables sur les habitats et les espèces.**

Éléments concernés	Mesures ERC
Les espèces d'intérêt communautaire	<p>Il est recommandé de démarrer les travaux/chantiers en dehors des périodes de reproduction et de nidification des différentes espèces d'intérêt communautaire du réseau européen Natura 2000 des sites biterrois.</p> <p>Il est également recommandé de préserver tout élément naturel favorable aux espèces d'intérêt communautaire : bosquets, haies, fourrés, arbres isolés, points d'eau...</p> <p>De plus, il est préconisé de mettre en place un tampon vis-à-vis des habitats naturels afin de minimiser l'impact de certains aménagements et permettre le maintien du bon fonctionnement écologique global de ces milieux naturels.</p>
Toutes les communes du SCoT	<p>Il est recommandé d'éviter autant que possible les extensions urbaines à proximité des sites Natura 2000 désignés au titre de la directive oiseaux et de la Directive Habitat.</p>

Éléments concernés	Mesures ERC
Tous les projets avec chantier	<p>Les éléments favorables aux espèces d'intérêt communautaire (bosquets, haies, fourrés, points d'eau...) devront être identifiés et préservés à l'échelle communale ou intercommunale via différents outils comme le zonage, l'article L151-23, la Trame Verte et Bleue...</p> <p>Il est recommandé que tous travaux de déboisement ou de défrichement, même en bordure de site, soient effectués de préférence en septembre-octobre.</p> <p>Il est également recommandé que les travaux de remblais et de déblais débutent avant la saison de reproduction des espèces présentes, soit avant le mois de mars afin d'éviter l'installation des individus en reproduction sur les zones déboisées en travaux.</p> <p>D'une manière globale, l'ensemble des mesures destinées à éviter toutes pollutions accidentelles (atmosphériques, du sol, aquatiques, etc.) des milieux lors des travaux devront être prises.</p> <p>Les espaces à enjeux écologiques devront être préservés et mis en défens en amont des travaux. Ceci afin d'éviter que les engins de chantiers et les ouvriers ne circulent sur les zones devant être préservées.</p> <p>De plus, les installations de chantiers, la base de vie, etc. devront être installées en dehors et de préférence à plus de 100 mètres des secteurs ayant été jugés sensibles d'un point de vue écologique. De même, les zones de stockage devront être réalisées sur des aires spécifiques, confinées, éloignées de ces milieux sensibles afin d'éviter tout apport de poussières ou d'eaux de ruissèlement.</p> <p>Concernant les secteurs de projet à proximité immédiate d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire, il est recommandé l'installation de système de barrières semi-perméables afin de limiter l'accès au chantier aux animaux et permettre à ceux situés au sein de la zone de travaux d'en sortir.</p>

7. Conclusion globale de l'évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000, et notamment les habitats et espèces communautaires à enjeux de conservation, sont protégés par le DOO (P47).

En l'état actuel et sous réserve du respect des mesures environnementales proposées, le projet de SCoT ne devrait donc pas entraîner d'incidences significatives susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats naturels et des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire ayant justifié de la désignation des différents sites au sein du réseau Natura 2000.

VII. Zoom sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES)

1. Analyse quantitative des incidences du SCOT sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)

L'application en ligne GES URBA pour intégrer les enjeux énergie-climat dans les projets de territoire porte sur les thématiques pour lesquelles il existe un impact et des leviers d'actions à l'échelle d'un document d'urbanisme (SCoT, PLU ou PLUi). Elle permet l'évaluation des consommations d'énergies et émissions de GES générées ou évitées par :

- L'usage et la construction du bâti neuf ou à réhabiliter (logement et tertiaire) ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- L'évolution des occupations du sol ;
- La mobilité des personnes et des marchandises (localisation des constructions nouvelles, développement du transport en commun, articulation entre forme urbaine, organisation de l'espace et transport...).

Les données du projet de SCOT ont été renseignées dans un scénario, mis en comparaison avec un scénario tendanciel. Ce dernier s'est appuyé sur le diagnostic territorial et les différents documents du SCOT en élaboration.

L'absence d'informations quantitatives (Projet de construction et de réhabilitation de bâtiments tertiaires, évolutions des transports en commun, etc.) ne permet pas d'évaluer l'ensemble des contributions du projet à la réduction des émissions de GES. **Il s'agit, donc, d'une évaluation partielle**, permettant toutefois de confronter les choix du SCOT par rapport à une évolution tendancielle.

2. Méthodologie et hypothèses de travail

Dans le cadre de l'utilisation de l'outil GES URBA de nombreuses hypothèses de travail ont été prises, celles-ci sont détaillées par partie dans les paragraphes ci-dessous :

2.1. Production de logement

Les hypothèses de travail proviennent des éléments du diagnostic (habitat et logement) soit en 2022 :

- 103 689 logements ;
- 3,9% 38,4% de logements secondaires et 57,7% en résidence principale ;
- 36% de logements individuel et 64% collectif ;

Pour le scénario tendanciel : les tendances de la période 2016-2022 ont été prolongées soit : **+921 logements/an neufs (soit 18 132 logements) jusqu'en 2045 avec un maintien des caractéristiques du parc actuel**. Il n'y a pas de répartition polarisée concernant la construction des logements.

Pour le scénario du SCOT : Production de 11 000 logements neufs d'ici 2045 dont 9350 logements principaux et 1650 logements secondaires (et saisonniers).

Concernant la norme de construction, elle a été estimée par défaut en RT2012 pour les deux scénarios. Toutes les autres options GES Urba n'ont pas été modifiées et reprennent les données par défaut.

2.2. Construction et réhabilitation de bâtiments tertiaires

Le scénario SCOT vise la création de 2400 emplois supplémentaires sur la période du SCOT, soit environ 1 emploi pour 3 habitants supplémentaires.

Dans le cadre du scénario tendanciel, ce taux a été abaissé à un emploi pour 4 habitants soit environ 1800 emplois supplémentaires.

2.3. Réhabilitation des logements

La RT 2020 doit être appliquée dans les projets de réhabilitation. Le SCOT prévoit des objectifs qualitatifs de réhabilitation des logements, mais pas d'objectifs chiffrés.

Les objectifs de réhabilitation des logements sont fixés dans le PCAET et le PLH.

2.4. Développement des ENR

Le SCOT vise à suivre la trajectoire de développement des ENR définie au sein du PCAET soit une couverture de 32% de la consommation du territoire couverte par des ENR en 2030 et 64% en 2050. **Par régression linéaire on obtient un taux de couverture de 56% en 2045.**

Le PCAET fixe également un objectif de réduction de la consommation énergétique de 56% entre 2012 et 2050, soit une consommation de 1456 GWh estimée en 2045.

Ainsi, la production d'ENR en 2045 devrait augmenter de 725 GWh pour le scénario tendanciel dont 349 GWh produit sous la forme de solaire photovoltaïque, 16 GWh sous forme de photovoltaïque et le reste sous forme de chaleur.

Concernant le scénario tendanciel, les tendances d'évolution de production ENR ont été analysées, seulement les filières pour lesquelles une croissance a été observée ont été retenues, ainsi à l'horizon 2045, on devrait observer une croissance de la production de 14 GWh dont 4 GWh pour le solaire photovoltaïque, 4 GWh pour les pompes à chaleur et 6 GWh pour le solaire thermique.

2.5. Mobilité

Les documents du SCOT ont été analysés afin de pouvoir compléter le questionnaire à dire d'expert.

2.6. Occupation des sols

2.6.1. Extension urbaine

Pour le scénario SCOT, la consommation d'espace découle de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette du SCOT, soit une consommation totale de 171 ha d'ici 2045 dont 115

pour les logements et les équipements associés 56 ha pour les ZAE. Cette consommation a été distribuée par pôle selon les objectifs définis dans le DOO.

Pour le scénario tendanciel, les tendances de consommation de la période 2011-2023 (23 ha/an) ont été prolongées sur la période 2026-2046 **soit 468 ha** (en revanche, seulement 80% des logements sont considérés construits en extension) **soit 260 ha pour l'habitat et 144 ha pour l'économie et les équipements.**

2.6.2. Densification

Pour le scénario SCOT, la production de logement a été estimée par rapport aux objectifs de production de logement en densification et renouvellement urbain par typologie et aux objectifs de densité associées, **soit environ 192 ha mobilisés.**

Pour le scénario tendanciel, 20% des besoins de consommation d'espace sont estimés en densification, **soit environ 65 ha.**

3. Résultats de l'analyse des émissions de GES

A partir de ces hypothèses, le tableau suivant regroupe les résultats obtenus selon les thématiques ayant pu être modélisées :

Tableau 4 : Comparaison des scénarios entre le SCOT et une évolution tendancielle (Modèle GES URBA)

Thématique	Énergie (MWh/an)		GES (tCO2e/an)	
	SCOT	Tendanciel	SCOT	Tendanciel
Construction et rénovation de bâtis résidentiels	115 897	144 052	14 712	20 285
Construction et rénovation de bâtis tertiaires	43 101	32 328	4 589	3 441
Évolution des mobilités	-14 916	-1 248	-4 252	-861
Occupation des sols	0	0	8 820	11 312
Total annuel à l'horizon 2045 (hors ENR)	144 082	175 133	23 869	34 177
Production ENR	725 054	14 134	-1 421	-9

D'après cette analyse, le SCOT entraînerait une augmentation de la consommation énergétique du territoire d'environ 144 080 MWh/an, contre 175 135 MWh/an dans le cadre d'un scénario tendanciel, concernant les émissions de GES (sans prendre en compte les ENR), le SCOT devrait engendrer des émissions d'environ 23 870 tCO2e/an supplémentaires contre 34 180 tCO2e/an dans le cadre du scénario tendanciel.

De plus, les objectifs de production d'ENR devraient permettre une production d'énergie renouvelable de 711 GWh plus importante que dans le scénario tendanciel, permettant une réduction des émissions de GES supplémentaires d'environ 1412 tCO2e/an.

Le SCOT permettrait donc de réduire les émissions de GES de 30% par rapport à une évolution tendancielle, notamment via les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et les actions en faveur du développement des mobilités durables. Il permettrait également une réduction des consommations énergétiques de 18% du fait des objectifs de construction de logements maîtrisés, des actions en faveur du développement des mobilités durables.

Ces évolutions sont mises en valeur dans les graphiques suivants :

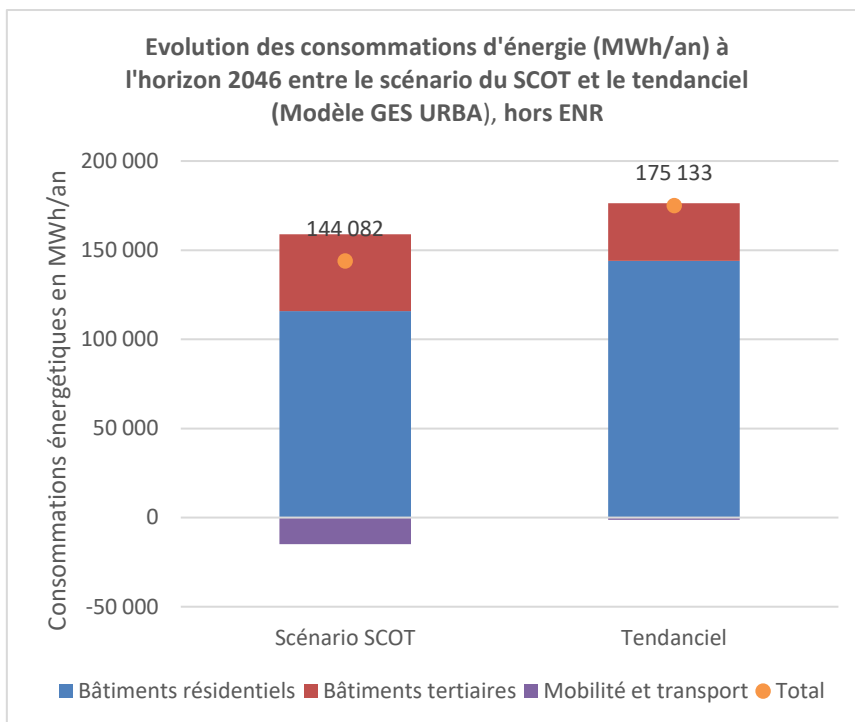


Figure 8 : Bilan des consommations d'énergie finale (MWh/an) (source : GES Urba), hors ENR

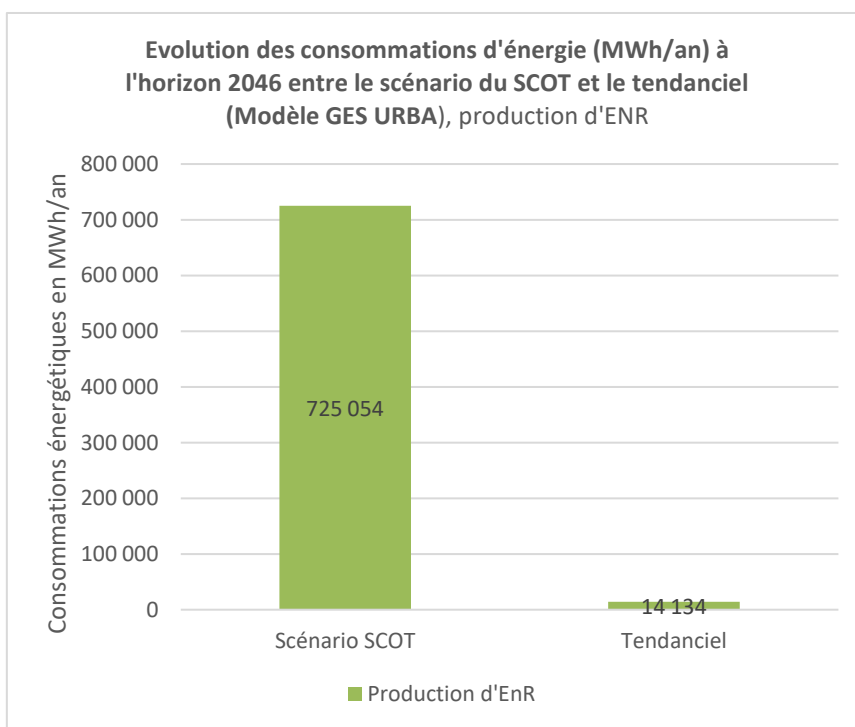


Figure 9 : Evolution des consommations d'énergie (MWh/an) à l'horizon 2046 entre le scénario du SCOT et le tendanciel (Modèle GES URBA), production d'ENR

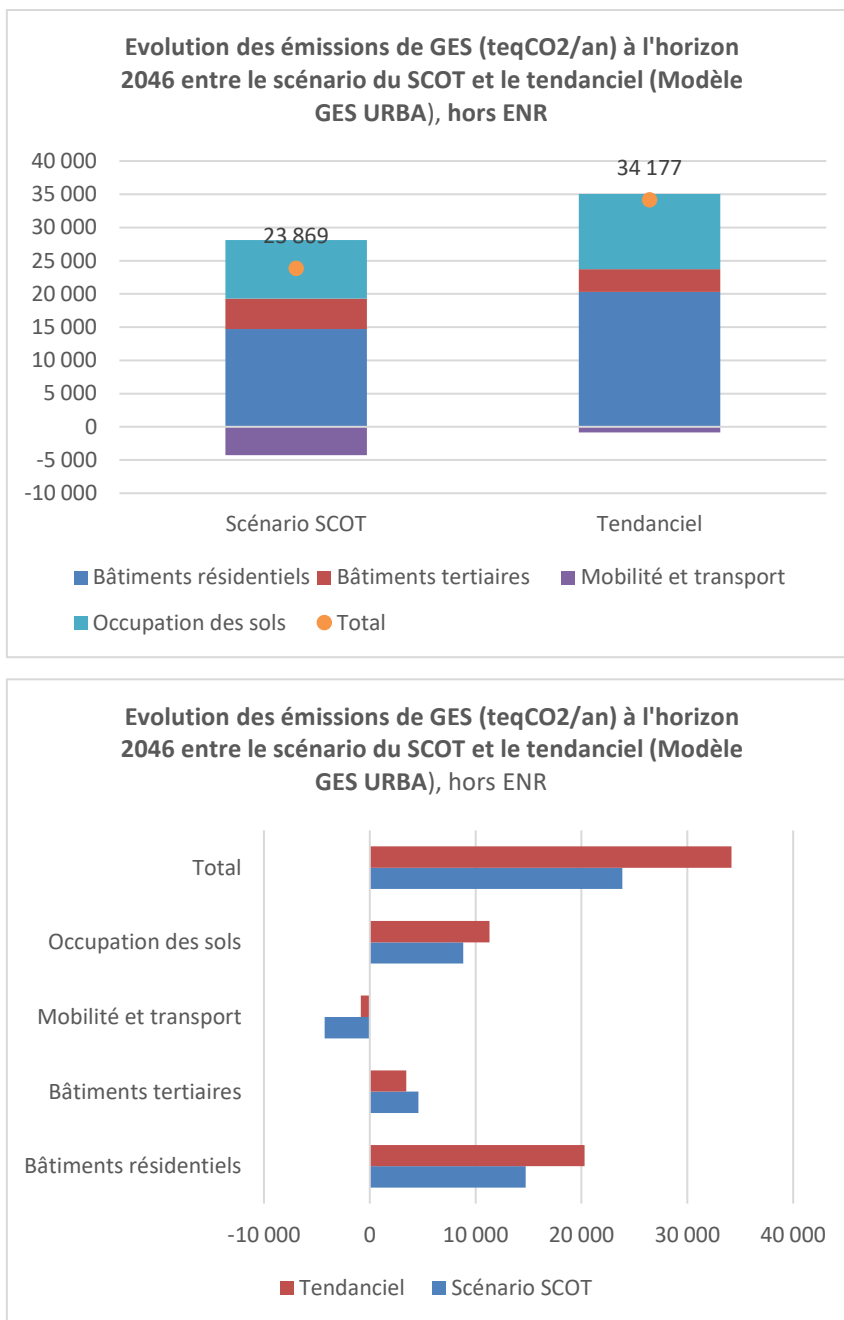


Figure 10 : Bilan par thématique des émissions de GES (teqCO₂/an) (source : GES Urba) hors ENR

VIII.Synthèse des incidences du PAS et du DOO

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération présente, dans son ensemble, un profil globalement favorable à l'environnement, tout en générant certaines incidences résiduelles qui doivent être reconnues et encadrées. Le projet repose sur une trajectoire de sobriété foncière ambitieuse, avec une réduction de 60 % de la consommation d'espace entre 2026 et 2036, puis de 80 % entre 2036 et 2046 par rapport à la période 2011-2020. L'enveloppe foncière prévisionnelle mobilisable est limitée à 171 hectares, ce qui oriente fortement le développement vers la densification, la réhabilitation et l'optimisation de la ville existante.

Incidences générales du projet

La réduction de l'étalement urbain contribue à limiter les déplacements motorisés entre habitat, services et emplois, entraînant potentiellement une diminution des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, ainsi qu'une moindre consommation énergétique. Le DOO consolide par ailleurs la protection de la trame verte et bleue, la préservation des milieux naturels fonctionnels et la restauration des continuités écologiques dégradées. Les enjeux de risques naturels – notamment inondations et incendies – sont pleinement intégrés, tout comme la préservation et la gestion des cours d'eau, de leurs espaces de bon fonctionnement et des zones humides.

Cependant, certaines incidences environnementales neutres ou négatives, bien que limitées, subsistent. Elles concernent principalement :

- les milieux boisés ou ouverts potentiellement intersectés par des SSEI,
- l'interface urbanisation / forêt augmentant localement l'exposition au risque incendie,
- certains enjeux paysagers, notamment lorsqu'une extension ou une densification est située dans des secteurs sensibles,
- quelques interactions possibles avec des sites ou sols pollués ou des zones à risque particulier,
- la trame verte et bleue dans quelques secteurs où la densification peut réduire localement la perméabilité écologique.

Ces incidences restent contenues, mais doivent être reconnues.

Prise en compte de Natura 2000

L'évaluation dédiée montre que le SCoT ne génère pas d'incidence directe significative sur les sites Natura 2000, aucun projet n'étant localisé sur ces périmètres. Toutefois, certaines parcelles vierges ou fonds de jardins situés dans l'enveloppe urbaine peuvent se trouver à proximité de plusieurs sites (Colle du Rouet, Val d'Argens, Embouchure de l'Argens, Plaine et massif des Maures, Esterel).

L'analyse croisant SSEI et périmètres Natura 2000 identifie de très faibles surfaces concernées, essentiellement en densification ou sur des secteurs déjà urbanisés, ce qui limite leur fonctionnalité écologique. La prescription P47 joue un rôle central : elle garantit l'absence d'incidence notable en imposant la préservation des habitats et espèces ayant motivé la désignation des sites.

L'analyse conclut à l'absence d'incidence significative, mais reconnaît l'existence possible d'effets résiduels indirects (fragmentation locale, dérangement, altération fonctionnelle) nécessitant un suivi et des mesures adaptées.

Effets cumulés

- L'étude identifie plusieurs dynamiques susceptibles de générer des effets cumulés :
- risque incendie, particulièrement dans les zones d'interface habitat-forêt ;
- pressions urbaines concentrées dans certains secteurs à forte attractivité ;
- fréquentation touristique, notamment sur le littoral, les milieux sensibles et les espaces naturels emblématiques.

Le SCoT atténue en partie ces effets par la maîtrise de la consommation foncière, l'encadrement des projets, la protection des réservoirs de biodiversité, la prise en compte des risques et la régulation des fréquentations, mais ces facteurs demeurent structurants et doivent être surveillés.

Analyse des SSEI

Les Secteurs Susceptibles d'Être Impactés (SSEI) font l'objet d'une analyse approfondie :

- Les SSEI croisent principalement des milieux agricoles, boisés ou ouverts, ainsi que plusieurs segments de la trame verte et bleue.
- Environ 3,9 % des SSEI intersectent un périmètre Natura 2000, ce qui reste faible à l'échelle du territoire.
- 14 % des SSEI se situent dans un périmètre de 500 m autour d'un monument historique.
- Certains SSEI sont exposés au risque incendie, aux inondations ou à la proximité de sites potentiellement pollués.

L'intégration des prescriptions du DOO concernant la protection des réservoirs de biodiversité et espaces de perméabilité écologique, encadrement des extensions, gestion des risques, prise en compte des paysages permet de réduire ces incidences mais pas de les annuler totalement.

Mesures ERC

Le document identifie un ensemble de **mesures Éviter-Réduire-Compenser**, appliquées à la fois au projet global du SCoT et spécifiquement aux sites Natura 2000. Elles comprennent notamment :

- éviter les extensions dans les zones sensibles,
- réduire la fragmentation des habitats et limiter les coupures écologiques,
- préserver et restaurer les zones humides,
- maîtriser l'éclairage nocturne,
- gérer la fréquentation dans les secteurs naturels sensibles,
- intégrer des mesures de chantier adaptées (bruit, poussières, respect des cycles écologiques),
- préserver les corridors écologiques et éviter les ruptures d'habitat,

- intégrer les enjeux de biodiversité et de fonctionnalité écologique dans la conception des projets.

Ces mesures constituent un cadre robuste pour limiter les impacts résiduels identifiés dans l'analyse.

IX. Annexes

1. Matrice du PAS

Dispositions du PAS	Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique	3	Consommation d'espace	3	Risques et changement climatique	3	Ressource en eau	2	Paysages et patrimoine	2	Transition énergétique	2	Pollutions atmosphériques et nuisances sonores	1	Déchets	1	Risques industriels et ressources minérales	1	Total	Total pondéré
AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE		2		4		2		3		6		4		4		1		3	29	58
1.1 Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie		3		4		1		1		3		3		3		0		1	19	42
1.1.1. Adapter l'accueil des nouveaux habitants aux capacités territoriales	A travers son objectif de contenir la croissance démographique sur le territoire le PAS permet d'éviter une pression excessive sur les milieux	1			Capacité territoriale => dimensionnement adapté aux enjeux du changement climatique	1	Le PAS prévoit de réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles notamment sur les réseaux d'eau potable et l'assainissement => réduire la pression sur la ressource en eau	1	Le PAS prévoit de réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles pour préserver le cadre paysager	1	Réduire la dépendance à la voiture individuelle source de consommation d'énergie	1	Réduire la dépendance à la voiture individuelle source d'émissions de polluants atmosphériques	1				6	13	
1.1.2. Rechercher un urbanisme au service de la qualité de vie	Contribue à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation => Réduction donc les pressions sur les milieux naturels	1	Contribue à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation	2					Limiter l'artificialisation	1	Contribue au développement des mobilités douces et à trouver des alternatives aux déplacements motorisés => participe à la réduction des consommations énergétique fossile	2	Contribue au développement des mobilités douces et à trouver des alternatives aux déplacements motorisés => participe à la réduction des émissions de polluants	2			Contribue à une économie de ressource	1	9	18
1.1.3. Revitaliser et valoriser les centralités pour un cadre de vie attractif	Prise en compte des contraintes spécifiques du territoire dans l'aménagement. Le PAS prévoit de redonner de la centralité au développement urbain => limiter les pressions sur les milieux naturels et	1	Prise en compte des contraintes spécifiques du territoire dans l'aménagement. Le PAS prévoit de redonner de la centralité au développement urbain	2					Améliorer la qualité de vie par la prise en compte du cadre naturel et paysager dans les centralités	1			Contribue à améliorer la qualité de l'air	1				5	12	

	les continuités écologiques																			
1.2 Assurer une offre de logements diversifiée et adaptée à la spécificité du territoire		-2		0		0		0		0		0		0		0	0	-2	-6	
1.2.1. Répondre aux besoins des résidents permanents et saisonniers	Pression sur les continuités écologiques	-1																-1	-3	
1.2.2. Favoriser une offre accessible et inclusive	Pression sur les continuités écologiques	-1																-1	-3	
1.3 Développer des projets d'aménagement respectueux des ressources locales et garant de qualité urbaine		1				1		2		3		1		1		1		2	12	22
1.3.1. Intégrer une gestion responsable des ressources dans les projets d'aménagement	Logique d'économie territoriale des ressources foncière en anticipant les besoins => limiter les pressions sur les milieux naturels et les continuités écologiques	1	Logique d'économie territoriale des ressources foncière en anticipant les besoins => limiter les pressions sur les milieux naturels et les continuités écologiques		Gestion durable de l'eau (désimperméabilisation, infiltration, récupération) => diminution du risque inondation	1	Logique d'économie territoriale de la ressource en eau en anticipant les besoins => limiter les pressions sur la ressource en eau Contribue à favoriser des aménagements urbains qui permettent un bon cycle de l'eau	2		Logique d'économie des ressources lié à l'énergie, la mobilité => maîtrise de la consommation d'énergie	1	Logique d'économie des ressources lié à l'énergie, la mobilité => maîtrise des émissions de polluants	1	Contribue à intégrer une logique de sobriété de gestion des déchets	1	Contribue à une gestion raisonnée des matériaux	2	9	16	
1.3.2. Renforcer la lisibilité et l'apaisement du cadre urbain							Prévoit la requalification des entrées de villes et des entrées de territoire => valorisation paysagère du territoire		2									2	4	
1.3.3. Promouvoir un urbanisme qualitatif et cohérent							Contribue à la préservation de la qualité paysagère du territoire		1									0	1	2
AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES		-1		-2		1		-1		7		3		2		-2		0	7	12
2.1. Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies		-2		-4		1		0		1		2		1		0		-1	-2	-9

2.1.1 Proposer de l'emploi de proximité pour garantir un équilibre entre actifs et habitants									Contribue à réduire les déplacements pendulaires en voiture individuelle et à renforcer les TC => diminution de la consommation d'énergie fossile lié au transport individuel	2	Contribue à réduire les déplacements pendulaires en voiture individuelle et à renforcer les TC => diminution des émissions de polluants atmosphériques	2					4	6	
2.1.2 Optimiser et adapter les espaces dédiés au développement économique	Pression sur les continuités écologiques et les milieux naturels	-1	Contribue à l'artificialisation des ZAE	-2	Une attention particulière sera portée à la gestion des risques	1		Une attention particulière sera portée à l'image architecturale, à la qualité paysagère et à l'intégration des mobilités alternatives.	1		Une attention particulière sera portée à la gestion de l'énergie	1		Une attention particulière sera portée à la gestion des déchets	1		1	-1	
2.1.3. Stimuler l'innovation et diversifier le tissu économique	Pression sur les continuités écologiques et les milieux naturels	-1	Consommation de foncier	-2					Augmentation des consommations d'énergie	-1	Augmentation des émissions de GES	-1	Augmentation de la production de déchet	-1			-1	-7	-14
2.2 Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée		0		0		0		0		-1		-1			-1		0	-3	-4
2.2.1 Conforter l'activité commerciale au sein des centralités	Maîtrise de l'armature urbaine par la définition de centralités => limite la pression sur les milieux naturels	1	Maîtrise de l'armature urbaine par la définition de centralités	1					Augmentation des consommations d'énergie	-1	Augmentation des émissions de GES	-1	Augmentation de la production de déchet	-1	Besoins en matériaux	-1	-2	1	
2.2.2 Améliorer l'offre commerciale en périphérie	Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle		Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle		Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle			Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle			Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle		Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle		Afin d'éviter une sur notation redondante avec l'orientation précédente, la note pour cette orientation est nulle	0	0		
2.2.3 Réglementer les implantations de logistique commerciale au bénéfice des habitants et des entreprises	Artificialisation des sols => pressions sur les milieux naturels	-1	Pourrait entrainer de la consommation d'espace	-1													1	-1	-5
2.3. Réinventer un tourisme durable et immersif		1		1		0	-1	6		2		2		-1		1	11	22	
2.3.1. Construire un tourisme vert et identitaire	Respect des équilibres écologiques et promotion de	1						Contribue à la valorisation des paysages emblématiques	2	Circuit-court => réduction des consommations	1	Circuit-court => réduction des émissions	1				5	10	

	l'agritourisme ==> contribue à préserver les milieux naturels, agricoles et limiter les pressions sur les continuités écologiques																		
2.3.2. Moderniser et diversifier l'offre pour prolonger l'expérience touristique						Risque de pression supplémentaire sur la ressource en eau	-1		Risque de pressions sur les consommations énergétiques	-1	Risques de pressions sur les émissions de polluants	-1	Risque d'augmentation de la production de déchet	-1			-4	-6	
2.3.3. Garantir une offre de qualité reconnue								Contribue à la valorisation paysagères	2								2	4	
2.4 Intégrer l'agriculture au cœur des dynamiques économiques			Contribue à la sécurisation des terres agricoles face à l'artificialisation	1				Contribue à la valorisation paysagères	2	Encourage les circuits-courts et le commerce de proximité ==> réduction des consommations énergétique lié au transport	2	Encourage les circuits-courts et le commerce de proximité ==> réduction des pollutions atmosphériques	2				1	8	14
AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE		6		5		3	4		5		17		19		3		1	63	117
3.1 Favoriser des modes d'aménager économes, sobres et protecteurs de la biodiversité		4		3		3	4		4		0		2		0		0	20	48
3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité	Faire de la biodiversité les piliers de la résilience territorial renforcée par la consolidation des continuités écologiques, la préservation des espaces naturels et agricoles et la valorisation des patrimoines naturels	2	Préservation et valorisation de l'existant	1				Contribue à la valorisation des patrimoines naturels, paysagers et architecturaux	2									5	13
3.1.2. Promouvoir une densification adaptée et un urbanisme raisonné			Réhabilitation du parc ancien, aménagement du territoire dans les enveloppes bâties, favorise la résorption de la vacance ==> limite l'artificialisation	2			Contribue à la gestion des eaux pluviales	2	Contribue à la valorisation de la qualité architecturale	1								5	12

3.1.3. Requalifier les espaces publics pour une ville plus résiliente et confortable	Restauration du fonctionnement hydraulique des sols et création des continuités écologiques locales	2			Contribue à la gestion naturelle des eaux pluviales (désimperméabilisation, végétalisation)	3	Contribue à préserver le fonctionnement hydrologique des sols	2	La végétalisation des secteurs urbains contribue à améliorer la qualité paysagère	1		La végétalisation des secteurs urbains contribue à améliorer la qualité de l'air	2					10	23	
3.2. Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens		0		-1		0		0		0		10		10		0		0	19	27
3.2.1 Garantir la grande accessibilité du territoire											Développement du ferroviaire	2	Développement du ferroviaire	2				4	6	
3.2.2. Fluidifier la circulation			Pourrait entrainer de la consommation d'espace	-1							Gestion du trafic => contribue à réduire les consommations lié au transport routier	2	Gestion du trafic => contribue à diminuer les émissions de GES lié au transport	2				3	3	
3.2.3. Développer des alternatives à la voiture individuelle											Contribue à réduire les consommations énergétique lié au transport individuel	2	Contribue à réduire les émissions lié au transport individuel	2				4	6	
3.2.4. Étendre et sécuriser le réseau cyclable											Contribue à développer les mobilités douces	2	Contribue à développer les mobilités douces	2				4	6	
3.2.5. Diversifier l'offre de mobilité											Développement des offres de transports en commun => réduction des consommations lié au transport individuel	2	Développement des offres de transports en commun => réduction des émissions individuels lié au transport	2				4	6	
3.3. Anticiper les conséquences du changement climatique		1		1		5		2		2		1		0		0		1	13	32
3.3.1 Un territoire mis en sécurité					Contribue à la gestion du risque notamment lié au ruissellement. Végétalisation des espaces publics => diminution des îlots de chaleur	3	Contribue à préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau	2	Contribue à préserver les massifs forestiers	1								6	15	
3.3.2. Renforcer la résilience des espaces littoraux			Gestion raisonnée de l'urbanisation littorale	1	Prise en compte de l'érosion du littoral	2			Contribue à la préservation paysagère du littoral	1								4	11	

3.3.3. Soutenir un développement durable des activités maritimes	Contribue à limiter les impacts sur les milieux	1							Contribue à la sobriété énergétique lié aux activités portuaires	1							1	3	6	
3.4. Accélérer la transition énergétique		2		2		0		0		1		5		5		3		1	19	33
3.4.1. Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique									Encourage la rénovation énergétique du bâti et favorise la sobriété énergétique => diminution des consommations liés au secteur résidentiel	2		Encourage la rénovation énergétique du bâti et favorise la sobriété énergétique => diminution des émissions liés au secteur résidentiel Contribue à intégrer l'amélioration de la qualité de l'air dans les politiques énergétiques et de mobilité du territoire	3				5	7		
3.4.2. Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets	Développement des EnR sur les surfaces artificialisés => limite les pressions sur les milieux naturels et les continuités écologiques	2	Développement des EnR sur les surfaces artificialisés	2					Favorise le développement des EnR Développer les autres énergies (géothermie, thalassothermie, ...)	3		Favorise le développement des EnR => limite les émissions de GES et des polluants atmosphériques	2	Contribue au développement de projets de production de biométhane => valorisation des déchets du territoire Projet de valorisation des boues de STEP	3	Augmentation du risque industriel lié à la production de biométhane	- 1	11	22	
3.4.3 Exploiter et reconvertir durablement les ressources locales								Reconversion des carrières	1							Reconversion des carrières	2	3	4	
Total		7		7		6		6		18		24		25		2	4	99	187	
Total pondéré		21		21		18		12		36		48		25		2	4			

2. Matrice du DOO

Dispositions du DOO	Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique	3	Consommation d'espace	3	Risques et changement climatique	3	Ressource en eau	2	Paysages et patrimoine	2	Transition énergétique	2	Pollutions atmosphériques et nuisances sonores	1	Déchets	1	Risques industriels et ressources minérales	1	Total	Total pondéré
Partie A : Activités économiques, agricoles et commerciales		11		16		6		-1		10		14		14		1		0	71	160
A.1 Soutenir les filières créatrice d'emplois et de valeurs		5		3		2		0		2		5		4		2		-1	22	49
A1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines		0		0		0		0		0		2		2		0		0	4	6
P1 - Permettre le développement d'une économie de proximité en soutien aux centralités urbaines et à la mixité fonctionnelle											Le maintien des commerces de proximité est en faveur d'une limitation des déplacements avec véhicule individuel et donc en faveur d'une réduction de la consommation d'énergie, des nuisances et des pollutions associées	2		2					4	6
A1.2 Développer l'emploi au sein des espaces économiques		5		3		2		0		2		3		2		2		-1	18	43
P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaires	Participe à limiter l'artificialisation des sols et préserver les continuités écologiques.	1									Augmentation des besoins énergétiques	-1					Augmentation de la production de déchets d'activités et mobilisation de ressources minérales	-1	-1	0
P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques	Participe à limiter l'artificialisation des sols et préserver les continuités écologiques.	1	Contribue à réduire l'emprise au sol des stationnements	1							Favoriser leur accessibilité par des modes doux et les transports collectifs => Baisse des consommations énergétiques	2		1					5	11

										fossiles liés au transport individuel										
P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques	Cette prescription assure l'intégration des espaces de développement économique avec les enjeux de continuités écologiques et espaces naturels identifiés dans la TVB.	3	Favorise l'optimisation du foncier pour le déploiement des EnR	2	Cette prescription intègre le risque ruissellement (traitement au niveau de la zone, réduction de l'imperméabilisation des sols)	2			Cette prescription assure l'intégration des espaces de développement économique dans le cadre paysager.	2	Cette prescription encourage le déploiement des EnR	2	Réduction indirecte des pollutions par une optimisation de la conception des projets économiques	1	Contribue à intégrer des dispositifs de collecte et de valorisation des déchets en cohérence avec les types d'activités	2			14	32
A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique		1		2		2		2		2		2		1		0		0	12	28
P5 - Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole	La préservation des espaces agricoles peut contribuer à préserver ces milieux et la biodiversité associée.	1	Favorise la valorisation du foncier agricole	2	La préservation des espaces agricoles contribue à maintenir le stockage de carbone dans ces milieux. Ces espaces sont aussi favorables à l'infiltration de l'eau et réduisent le risque inondation.	2	Protection des terres irriguées favorisant une gestion maîtrisée de la ressource en eau	2	Valorisation du patrimoine rural	1									8	21
P6 - Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité									Valorisation via l'agritourisme	1	La création d'unités de transformation artisanales à proximité des exploitations est encouragée => réduction des émissions liées aux trajets	2	Contribue à diminuer les émissions liées au transport	1					4	7
A.3 Conforter les activités commerciales		5		11		2		-3		6		7		9		-1		1	37	83
A.3.1 Affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent			Maîtrise de l'urbanisation commerciale afin d'éviter un développement dispersé.	2	Renforcement de la résilience urbaine par la densification dans les centralités déjà équipées et moins exposées aux risques naturels	1							Contribue à diminuer les émissions liées au transport grâce à la concentration des commerces dans les centralités	1					4	10
A.3.2 Affirmer le maintien et le développement d'une offre commerciale au		3		0		0		0		1		3		3		0		0	10	20

cœur des centralités comme une priorité																			
P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées	Contribue à réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles par la concentration du développement commercial dans les centralités.	2								Le maintien des commerces de proximité est en faveur d'une limitation des déplacements avec véhicule individuel et donc en faveur d'une réduction de la consommation d'énergie, des nuisances et des pollutions associées	2	Le maintien des commerces de proximité est en faveur d'une limitation des déplacements avec véhicule individuel et donc en faveur d'une réduction de la consommation d'énergie, des nuisances et des pollutions associées	2					6	12
P8 - Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux	Contribue à réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles par la concentration du développement commercial dans les centralités.	1						Préservation des paysages périphériques et ruraux par la maîtrise de l'urbanisation commerciale.	1	Le maintien des commerces de proximité est en faveur d'une limitation des déplacements avec véhicule individuel et donc en faveur d'une réduction de la consommation d'énergie, des nuisances et des pollutions associées	1	Le maintien des commerces de proximité est en faveur d'une limitation des déplacements avec véhicule individuel et donc en faveur d'une réduction de la consommation d'énergie, des nuisances et des pollutions associées	1					4	8
A.3.3 Encadrer l'implantation des grandes surfaces (+300m2) et limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes		1		3			0		0		0			0			0	4	12
P9 - Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles			Vise à encadrer l'implantations commerciales périphériques limitant la dispersion du commerce et l'artificialisation non maîtrisée.	1				Impacts visuels en périphérie liés à la taille et à la visibilité des enseignes.	-1									0	1
P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées			Encadrement de la localisation des commerces limitant le mitage et la dispersion urbaines	1														1	3

P11 - Encadrer le développement des ensembles commerciaux (galeries marchandes)	Préservation des espaces naturels et agricoles par le gel des créations et extensions d'ensembles commerciaux.	1	Limite l'artificialisation et l'urbanisation.	1				Préservation du paysage périurbain en évitant le développement d'ensembles commerciaux	1								3	8	
A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles		0		3		0		0	1		0		1		0		0	5	12
P12 - Encadrer les implantations des commerces d'importances (>300 m² de surface de vente)			Limite l'artificialisation des sols	1				Limite l'impact visuel lié à l'implantations de nouvelles zones de commerces	1								2	5	
P13 - Encadrer les implantations des commerces de proximité (<300m² de surface de vente)			Limite l'artificialisation des sols	1								Limite les pollutions liés au transport vers les périphéries	1				2	4	
P14- Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales			Cette prescription encourage la densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés	1													1	3	
A.3.5 Mettre en œuvre une politique ambitieuse de régénération des zones commerciales périphériques pour faire du commerce un élément moteur de qualité urbaine et environnementale	S'inscrit dans un démarche d'implantation respectueuse de l'environnement (préservation de la biodiversité locales, création d'espaces verts, utilisation d'essences végétales adaptées au climat, ...)	1			Favorise l'infiltration des eaux de pluies	1	Prévoit une gestion économe de la ressource en eau	1	Limite l'impact visuel lié à l'implantations de nouvelles zones de commerces	1		L'amélioration de la desserte par les modes actifs et collectifs contribue à diminuer les émissions de GES et les nuisances sonores.	1				5	11	
A.3.6 Adopter des réglementations en matières des implantations de logistique commerciale en faveur d'une logistique endogène, répondant à des besoins locaux		0		2		0		0	1		2		3		0		0	8	15

P15 - Ne pas encourager l'implantation de la logistique commerciale d'importance (+ 5000m ²)			Limiter l'artificialisation liée au développement des projets de logistique commerciale	1														1	3
P16 - Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains			Limite l'artificialisation liée au développement des équipements logistiques urbains	1				Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent dans les secteurs d'implantation périphérique	1	Les implantations de la logistique d'hyper-proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers => baisse des consommations énergétique	2	Les implantations de la logistique d'hyper-proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers => baisse des émissions des GES	2					6	11
P17 - Encadrer l'implantation des Drives												Participe à la gestion des flux de circulation	1					1	1
A.4 Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire		0		1		0		-4		2		2		0		-1		1	3
P18 - Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante			Limitation de la consommation foncière en privilégiant la réhabilitation et la diversification de l'existant via des structures légères, réversibles, adaptées à un tourisme durable.	2			Pression touristique sur la ressource en eau	-1		Amélioration de la performance énergétique des hébergements par la rénovation et la labellisation environnementale.	3	Potential de baisse des émissions et nuisances par la modernisation des équipements.	1	Promotion d'un tourisme plus durable favorisant une gestion responsable des déchets.	1	Promotion d'un tourisme plus durable favorisant une gestion responsable des matériaux.	1	7	13
P19 - Favoriser un tourisme des quatre saisons articulé aux ressources locales							Pression touristique sur la ressource en eau	-2	Valorisation du patrimoine naturel, culturel et agricole, contribuant à l'identité du territoire.	1	Besoins énergétiques supplémentaires liés à la prolongation d'activités sur l'année	-1	Augmentation des pollutions atmosphériques et sonores lié à une activité touristique maintenue toute l'année	-1	Production de déchets maintenue toute l'année, notamment liée à la restauration et à l'accueil touristique	-1		-4	-6
P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité	Perturbations possibles de la faune et de la flore (bruit, fréquentation) lors de manifestations en plein air.	-2	Risque d'artificialisation ponctuelle pour l'aménagement de sites événementiels ou d'équipements permanents.	-1			Pression ponctuelle sur la ressource en eau	-1			Besoins énergétiques supplémentaires ponctuels	-1			Production ponctuelle de déchets importante lors des manifestations	-1		-6	-14

P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné	Vise une gestion raisonnée de l'activité touristique (principes de sobriété, réversibilité et compatibilité écologique pour les formes d'hébergement ou d'accueil situées en lisière d'espaces naturels).	2						Contribue à la valorisation paysagère et culturelle raisonnée de l'arrière-pays	1	Vise à intégrer les principes de sobriété	1							4	10	
Partie B : Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services et densification		-1		1		1		0		3		17		16		1		0	38	60
B.1 Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales			Artificialisation liée au développement de l'offre de logement. Le DOO prévoit d'assurer une répartition équilibrée de la production de logements en lien avec l'armature urbaine et les dynamiques communales	-1														-1	-3	
B.2 Garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité		0		6		1		0		1		1		1		0		0	10	26
P22 - Répondre aux besoins des habitants en matière de logements			Cette prescription favorise la densification maîtrisée dans les secteurs urbanisés.	1			Pression sur la ressource en eau et l'assainissement	-1										0	1	
P23 - Limiter l'étalement urbain			Cette prescription vise à limiter l'étalement urbain par le renouvellement urbain et le développement d'une densification maîtrisée.	2	Prise en compte des enjeux d'adaptation aux risques et au changement climatique	1	Prise en compte des enjeux de desserte en réseaux d'eau potable et d'assainissement adaptés	1	Prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux	1								5	13	

P24 - Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace			Définir d'entités géographiques afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de limitation de la consommation foncière et les impératifs de développement	3						Réduction des consommations d'énergie liées aux déplacements et aux réseaux dispersés	1	Réduction des émissions liées aux trajets quotidiens par la proximité des fonctions urbaines.	1					5	12
B.3 Articuler urbanisation et mobilités pour un territoire plus sobre et accessible		0		0		0		0	0		4		3		0		0	7	11
P25 - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs			Contribue à limiter l'urbanisation diffuse par le développement de la desserte en transport collectifs ou en modes actifs	1						Réduction des consommations d'énergie liée au transport individuel.	2	Prise en compte des conditions de circulation de l'ensemble des modes de transports sur la zone concernée => réduction des émissions de polluants et de la congestion automobile	2					5	9
P26 - Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant			Artificialisation des espaces	-1						Vise à renforcer la cohérence entre urbanisme et déplacements, soutenir l'intermodalité => réduction des consommations d'énergie liée aux transports individuel	2	Vise à renforcer la cohérence entre urbanisme et déplacements, soutenir l'intermodalité => Réduction des émissions polluantes	1					2	2
B.4 Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération		0		-1		0		0	0		5		5		1		1	11	14
P27 - Préserver les emprises ferroviaires et les possibilités d'aménagement à leurs abords			Favorise la préservation des emprises ferroviaires existantes	1						Favorise le développement du transport ferroviaire => réduction des consommations des énergies fossiles	2	Favorise le développement du transport ferroviaire => réduction des émissions de GES et de polluants liées au report modal vers le train	2	Limite les déchets liés à la création d'infrastructures nouvelles	1	Réhabilitation d'infrastructures existantes => limite le besoins en nouveaux matériaux	1	7	11
P28 - Gérer les réseaux structurant de voirie pour accompagner sa transformation progressive			Consommation d'espace pour la création de routes	-1														-1	-3

P29 - Finaliser la voie de délestage A8-RD4 comme axe structurant de désenclavement économique			Consommation d'espace pour la création de routes	-1						Vise à limiter les congestions énergivores.	2	Réduction des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores dans les secteurs centraux désengorgés	2				3	3	
P30 – Conserver une réflexion sur le rôle de l'A8 comme axe structurant de circulation du territoire										Réduction de la consommation énergétique du trafic par la fluidification des déplacements.	1	Vise à réduire les émissions de pollutions atmosphériques et les nuisances sonores	1				2	3	
B.5 Proposer une offre de mobilité diversifiée et cohérente à l'échelle intercommunale		0		-1		0		0	0	0	2		2		0		0	3	3
P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives			Pourrait entraîner de la consommation d'espace	-1						Intégration d'une trame cohérente de mobilités actives => réduction des consommations lié au transport et développement des mobilités douces	2	Intégration d'une trame cohérente de mobilités actives => réduction des émissions polluantes et du bruit grâce au report modal	2				3	3	
B.6 Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité		-1		-1		-1		0	0		3		3		0		-1	2	-1
P32 - Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements		-1	Risque d'artificialisation et de fragmentation d'espaces	-1	Augmente le risque d'imperméabilisation des sols	-1				Développement de l'électromobilité et des mobilités actives => réduction des consommations d'énergie fossile	2	Développement de l'électromobilité et des mobilités actives => réduction des émissions de polluants atmosphériques et des nuisances sonores	2			Besoin en minerais rares	-1	0	-4
P33 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement			Consommation d'espace. La prescription prévoit d'éviter la création de stationnements supplémentaires	0						Favorise le report modal vers les transport collectifs et réduit les consommations d'énergie liées à l'usage individuel de la voiture	1	Favorise le report modal vers les transports collectifs => diminution des émissions des polluants et des nuisances sonores	1				2	3	
B.7 Adapter les mobilités aux spécificités		1		0		1		0	1	0	0		0		0		0	3	8

Littorales et saisonnnières																				
P34 - Encadrer les capacités de stationnement dans les secteurs à forte pression touristique	Cette prescription vise à encadrer le déploiement des offres de stationnement en assurant la préservation des milieux naturels	1			Cette prescription vise à encadrer le déploiement des offres de stationnement en intégrant les risques côtiers	1			Cette prescription vise à encadrer le déploiement des offres de stationnement en intégrant les contraintes paysagères	1									3	8
B.8 Déployer des équipements et services publics adaptés aux besoins et aux transitions		-1		-1		0		0		1		2		2		0		0	3	2
P35 - Implanter les équipements scolaires dans une logique de proximité									Favorise l'articulation de la localisation des équipements avec les réseaux de transports collectis et de mobilités douces	1		Favorise l'articulation de la localisation des équipements avec les réseaux de transports collectifs et de mobilités douces	1					2	3	
P36 - Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés	Risque d'artificialisation	-1	Possible consommation d'espace lié à l'implantation de structures médicalisées	-1														-2	-6	
P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels									Participe à la valorisation du patrimoine culturel du territoire	1								1	2	
P38 - Consolider les pôles sportifs et développer les équipements de proximité									Favorise une logique de proximité pour le déploiement des équipements sportifs	1		Favorise une logique de proximité pour le déploiement des équipements sportifs	1					2	3	
Partie C : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffres de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		28		8		34		25		30		6		5		3		3	142	343
C.1 Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature		19		0		17		17		18		0		0		0		0	71	178

P39 - Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux	Cette prescription vise à identifier, protéger et intégrer les espaces composants la TVB	2			Préserver les sous-trames permet de conserver les services écosystémiques prodigués, notamment la stabilisation des sols et l'infiltration des eaux.	2	Préserver les sous-trames permet de conserver les services écosystémiques prodigués, notamment l'épuration et le stockage des eaux.	2	Préserver les sous-trames permet de conserver les paysages naturels.	2							8	20
P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité réglementaires	Vise à préserver durablement les espaces de fonctionnalités du territoire identifiés en tant que réservoirs de biodiversité	2			Vise à préserver durablement les espaces de fonctionnalités du territoire identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.	2	Vise à préserver durablement les espaces de fonctionnalités du territoire identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.	2	Vise à préserver durablement les espaces de fonctionnalités du territoire identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.	2							8	20
P41 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques		2				2		2		2							8	20
P42 - Protéger les réservoirs réglementaires liés à la trame aquatique et humide	Participe au maintien des continuités écologiques	2			Assure la prévention des risques d'inondation	2	Participe à la préservation de la qualité de l'eau	2	Préserver les milieux aquatique permet de conserver les paysages naturels.	2							8	20
P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide	Cette prescription vise à éviter la dégradation de l'intégrité physique des zones humides, la biodiversité spécifique associés et leur connexion transversale avec le cours d'eau	2			Cette prescription vise à éviter la dégradation de l'intégrité physique des zones humides, la biodiversité spécifique associés et leur connexion transversale avec le cours d'eau => permet de conserver les services écosystémiques prodigués, notamment la stabilisation des sols et l'infiltration des eaux.	2	Cette prescription vise à éviter la dégradation de l'intégrité physique des zones humides, la biodiversité spécifique associés et leur connexion transversale avec le cours d'eau => participe à la gestion de la ressource en eau	2		2							8	20
P44 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée		2				2		2		2							8	20
P45 - Identifier les espaces agricoles de perméabilité écologique liés la sous-trame agricole		1				1		1		1							4	10
P46 - Identifier les espaces de		2				2		2		2							8	20

perméabilité écologique liés la sous-trame ouverte																				
P47 - Préserver les sites Natura 2000		2				2		2		2								8	20	
P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques		2								1										
C.2 Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression urbaine		2		2		4		0		2		1		0		0		0	11	30
P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive	La préservation des espaces agricoles peut contribuer à préserver ces milieux et la biodiversité associée.	1	Contribue à protéger le foncier agricole	2	La préservation des espaces agricoles contribue à maintenir le stockage de carbone dans ces milieux. Ces espaces sont aussi favorables à l'infiltration de l'eau et réduisent le risque inondation.	2			Les prescriptions contribuent à préserver les paysages et le patrimoine agricoles	1	Le développement du photovoltaïque est possible en toiture	1						7	19	
P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture	La préservation des espaces agricoles peut contribuer à préserver ces milieux et la biodiversité associée.	1			La préservation des espaces agricoles contribue à maintenir le stockage de carbone dans ces milieux. Ces espaces sont aussi favorables à l'infiltration de l'eau et réduisent le risque inondation.	2			Les prescriptions contribuent à préserver les paysages et le patrimoine agricoles	1								4	11	
C.3 Valoriser les paysages comme armature du développement territorial		0		0		0		0		8		0	0	0		0		0	8	16
P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager									Permet de préserver la qualité et l'intégrité paysagère des sites naturels et agricoles	2								2	4	
P52 - Maintenir les cônes de vue									Permet de maintenir l'intégrité paysagère du territoire par le maintien des cônes de vue.	2								2	4	
P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur									Permet de préserver la qualité et l'intégrité du paysage urbain	2								2	4	

P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales								Permet de maintenir l'intégrité paysagère du territoire	2									2	4
C.4 Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement		2		0		6		0	1		1		0		0		0	10	28
P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique	Permet de contribuer à la protection des milieux aquatiques, contribuant au maintien des continuités écologiques	1			Permet d'intégrer le risque d'inondation lié au cours d'eau du territoire et respecter les fonctions naturelles et hydrauliques des milieux	3	Contribue à gestion intégrée du cycle de l'eau	1	Contribue au maintien d'un cadre paysager cohérent et naturel en bordure de cours d'eau	1								6	16
P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt	Permet de réduire les pressions sur les milieux forestiers par la maîtrise de l'urbanisation en lisière de massif	1			Contribue à une diminution directe de la vulnérabilité du territoire face au risque incendie	3	Stockage d'eau pour la lutte incendie	-1			Maintien du potentiel forestier en tant que puits de carbone et ressource renouvelable	1						4	12
C.5 Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales		2		0		5		8	0		0		0		0		0	15	37
P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible	Contribue à la préservation des équilibres écologiques en évitant les surexploitations de nappes et de cours d'eau	1			Permet d'anticiper les effets du changement climatique sur la ressource en eau	1	Favorise la sobriété hydrique et la planification des usages en prenant en compte le volet tourisme	3										5	12
P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses	Contribue à la préservation des équilibres écologiques en préservant la qualité des milieux aquatiques.	1			Permet de réduire le ridque de pollution en période de forte pluie	1	Contribue à améliorer la qualité physico-chimique et biologique des masses d'eau	3										5	12
P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales					Contribue à limiter l'imperméabilisation des sols, favorise l'infiltration à la parcelle => gestion du risque inondation	3	Permet de réduire le risque de saturation des réseaux pluviaux et d'inondations urbaines	2										5	13

C.6 Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux		2		2		1		0		1		4		4		0		0	14	29
<i>P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique</i>			Impact potentiel de l'implantation de ferme photovoltaïque	-1	Renforce la résilience énergétique face aux aléas climatiques	1			Le développement du photovoltaïque pourrait avoir un impact sur les paysages et la patrimoine bâti.	-1	Cette prescription vise à participer aux ambitions nationales et régionales de transition climatique et énergétique	2		réduction des pollutions atmosphériques liées à la production d'énergie fossile.	2				3	4
<i>P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables</i>	Cette prescription encourage le développement des EnR sur des espaces déjà artificialisés (espaces dégradés, friches, agrivoltaïsme)	2	Cette prescription encourage le développement des EnR sur des espaces déjà artificialisés (espaces dégradés, friches, agrivoltaïsme)	3					Cette prescription prévoit une intégration paysagère harmonieuse des installations EnR	2	Encourage le développement des EnR local	2		Encourage le développement des EnR local	2				11	25
C.7 Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire														Cette prescription vise à intégrer les enjeux liés à la gestion des déchets et au réemplois des matériaux dans les projets d'aménagement		3			3	3
C.8 Valoriser et préserver les ressources minérales locales			Encadre les conditions d'exploitations	1													Cette prescription vise à préserver les ressources minérales locales	3	4	6
C.9 Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental	Contribue à renforcer la nature en ville	1			Contribue à limiter les îlots de chaleur	1							Contribue à préserver la qualité de l'air	1					3	7
C.10 Placer le territoire sur la trajectoire du "zéro artificialisation nette"		0		3		0		0		0		0		0		0		0	3	9
<i>P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols</i>			Vise à encadrer l'implantations commerciales périphériques limitant la dispersion du commerce et l'artificialisation non maîtrisée.	3															3	9

Partie D : Zones littorales et maritimes		13		4		10		4		8		0		0		1		0	40	106
D.1 Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme		1		1															2	6
D.2 Protéger et préserver les espaces sensibles		2		2		0		0		0	1		0	0		0		0	5	14
P63 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage	Cette prescription vise à préserver la continuité environnementale du littoral	1	Maîtrise de l'urbanisation littorale	1					Cette prescription prévoit l'intégration paysagère des aménagements.	1									3	8
P64 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles	Cette prescription vise à encadrer les espaces agricoles	1	Maîtrise de l'urbanisation littorale	1															2	6
D.2 Préserver les milieux littoraux et marins remarquables		5		0		4		4		4		0		0		1		0	18	44
P65 – Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer	Cette prescription vise à préserver l'interface Terre-Mer (cordons dunaires, zones humides, estuaires, pentes boisées littorales et espaces agricoles rétro-littoraux). Contribue à la protection des milieux naturels, au maintien des corridors écologiques.	2					Cette prescription inscrit les objectifs d'adaptation au changement climatique	2	Contribue à la préservation de la ressource en eau	1									7	18
P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation	Cette prescription vise à protéger directement les habitats marins d'intérêt écologique majeur (herbiers de posidonie, substrats coralligènes, zones de frayère et nourricerie). Participe au maintien des fonctions écologiques littorales	3					Contribue à la résilience littorale face à l'érosion et à la submersion (herbiers jouant un rôle de stabilisation des sédiments)	2	contribue à la préservation de la ressource en eau	3							Permet de contribuer à réduire les pollutions liés aux rejets et dépôts en mer	1	11	26

P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales	Permet la réservation des milieux littoraux sensibles (lagunes, zones humides, herbiers, estuaires) grâce à la maîtrise des apports polluants depuis l'amont.	1			Contribue à maîtriser le risque d'inondation et de ruissellement côtier par la gestion à la source. Limitation de l'imperméabilisation	1	contribue à la préservation de la qualité de la ressource en eau	2										4	10	
D.3 Organiser les vocations du littoral et de la mer		5		1		1		0		3		0		0		0		0	10	27
P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques	Limitation de la pression sur les milieux marins par la priorité donnée à la requalification des ports existants plutôt qu'à la création de nouvelles infrastructures.	2	Priorité donnée à la requalification des ports existants plutôt qu'à la création de nouvelles infrastructures => limite l'artificialisation	1	Contribue à l'adaptation aux aléas climatiques et marins	1			Contribue à préserver la qualité paysagère des interfaces mer-terre	1								5	14	
P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral	Permet la préservation des écosystèmes marins sensibles (herbiers de posidonie, habitats coralligènes, zones de reproduction) grâce à la régulation des mouillages et de la plaisance.	2							Cette prescription contribue à la préservation qualité paysagère du littoral	1								3	8	
P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites	Cette prescription intègre la prise en compte des capacités d'accueil des sites ainsi que des dynamiques naturelles des lieux. Contribue à préserver les milieux de la surdensification des secteurs sensibles.	1							Cette prescription contribue à la préservation qualité paysagère du littoral	1								2	5	
D.4 Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral		0		0		5		0		0		0		0		0		0	5	15

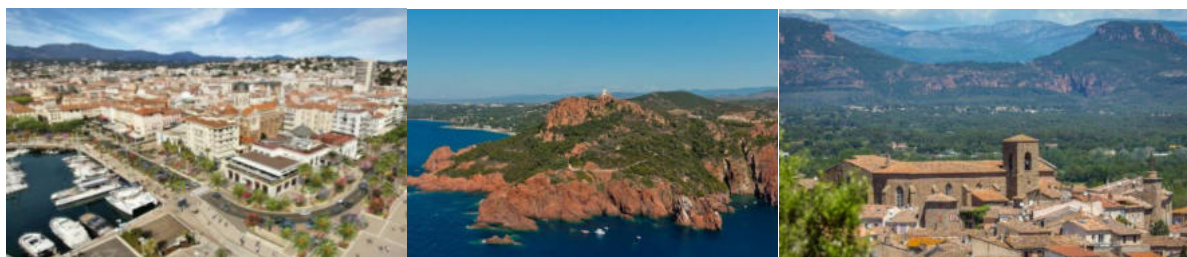
P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée					Cette prescription intègre la prise en compte des secteurs soumis à un recul du trait de côte ou à des aléas de submersion marine	3												3	9	
P72 - Promouvoir les solutions d'aménagement littoral durables et souples					Cette prescription favorise les solutions de gestion souple du trait de côte	2												2	6	
Partie E : Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)	La stratégie du DAACL repose sur une confortation de l'attractivité des centralités, une régénération des zones existantes et une préservation du foncier.	2								Le DAACL propose des solutions innovantes de logistique urbaine (relais-colis, hubs de dernier kilomètre décarbonés) qui contribuent à réduire les consommations énergétiques du territoire	2							4	10	
Total		53		29		51		28		51		39		35		6		3	295	679

Estérel, côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 6

Résumé non technique

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I.	Préambule.....	6
A.	Rappel réglementaire	6
B.	Résumé du projet SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération	7
II.	Livret 1 : Résumé non technique	9
A.	Etat initial de l'environnement.....	9
1.	Introduction	9
2.	Synthèse et analyse de l'état initial de l'environnement.....	9
B.	Articulation avec les documents-cadres	21
1.	Les plans et programmes s'imposant au SCoT	22
C.	Justification du projet au regard de l'environnement.....	23
1.	Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN	23
2.	Milieux naturels et continuités écologiques	24
3.	Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique.....	25
4.	L'adéquation du développement avec la ressource en eau	26
5.	L'assainissement	27
D.	Méthode de l'évaluation environnementale	28
1.	Présentation méthodologique.....	28
2.	Limites de l'évaluation environnementale.....	29
E.	Analyse des incidences sur l'environnement	30
1.	Résultat de l'analyse du PAS	30
2.	Résultat de l'analyse du DOO	30
3.	Résultat de l'analyse des GES	32
4.	Incidences sur les thématiques environnementales	33
F.	Secteurs susceptibles d'être impactés.....	38
1.	Contexte et méthode de l'analyse	38
2.	Conclusions sur les secteurs susceptibles d'être impactés	39
G.	Analyse simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000	39
1.	Conclusion de l'évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000.....	41
H.	Zoom sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) 42	
1.	Conclusion sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de GES.....	42
I.	Dispositif de suivi	45
1.	Les objectifs du suivi	45
2.	Les indicateurs d'évaluation du SCoT	46

I. Préambule

A. Rappel réglementaire

Le présent document répond aux conditions posées par la Loi pour ce qui concerne le rapport de présentation en justifiant le « projet » du territoire contenu dans le PAS vis-à-vis des enjeux du diagnostic.

Pour rappel, l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Les annexes ont pour objet de présenter :*

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définie dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19. »

L'explication porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus ayant permis de l'établir.

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- Les raisons pour lesquelles tel ou tel choix a été réalisé ;
- La cohérence des choix réalisés, notamment entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases. La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure, tandis que leur motivation se concentre sur la période de détermination du PAS.

Le présent document analysera la motivation des choix ayant permis d'élaborer le PAS puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.

B. *Résumé du projet SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, couvrant cinq communes de l'Est du Var (Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel), a été approuvé le 11 décembre 2017. Six ans plus tard, à l'issue du bilan de sa mise en œuvre, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager une révision générale du SCoT par la délibération n°85 du 16 juin 2023.

Le révision du SCoT définit, à l'horizon de vingt ans, une trajectoire de développement fondée sur la sobriété foncière, l'équilibre territorial et la maîtrise des dynamiques démographiques. Il s'inscrit dans la continuité des orientations du SCoT en vigueur tout en réajustant le modèle d'aménagement pour répondre aux contraintes constatées : disponibilité foncière limitée, sensibilité environnementale, pression sur la ressource en eau et exposition accrue aux risques naturels.

Le SCoT fixe un objectif clair de maîtrise de l'accueil de population, en limitant la croissance à un niveau compatible avec les capacités d'accueil du territoire. Cette trajectoire repose sur un volume de 11 000 logements sur vingt ans, mobilisables pour accueillir la croissance attendue et maintenir la population existante, compte tenu du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et des évolutions structurelles du logement. Ce volume représente une réduction d'environ la moitié du rythme de production observé sur les deux dernières décennies, ce qui constitue un choix fort de modération et d'ajustement aux contraintes du territoire.

La stratégie foncière est strictement encadrée par une enveloppe maximale de 171 hectares de consommation d'espaces sur vingt ans, dont 115 hectares pour l'habitat et les équipements associés et 56 hectares pour les activités économiques. Le SCoT privilégie systématiquement le renouvellement urbain, la densification maîtrisée et la requalification des espaces déjà urbanisés. Les extensions ne sont envisageables qu'en dernier recours et exclusivement lorsqu'une démonstration de besoin est apportée, en cohérence avec la capacité d'accueil locale et les principes de sobriété foncière.

Le volet économique du projet confirme le rôle structurant des zones d'activités existantes et la nécessité de répondre aux besoins liés à l'évolution du tissu économique. Le calibrage foncier, limité à 56 hectares sur vingt ans, s'appuie sur la requalification et l'optimisation des zones d'activités, combiné à des extensions mesurées et ciblées. L'objectif global de création d'emplois est maintenu en cohérence avec la maîtrise de la croissance démographique, grâce à une structuration renforcée des polarités économiques et à un équilibre entre activités de proximité et activités structurantes.

Le SCoT réaffirme également la vocation agricole du territoire en maintenant un niveau de protection élevé sur les espaces agricoles, sans distinction interne entre catégories. L'agriculture, l'agroécologie et les filières territoriales sont considérées comme des composantes essentielles de l'économie locale, du paysage et de l'équilibre ville-nature. Le projet prend également appui sur la valorisation du patrimoine paysager, des continuités écologiques et des milieux naturels, dans une logique de préservation et de gestion durable.

Les orientations en matière de mobilités visent à réduire la dépendance à la voiture individuelle en renforçant l'articulation entre habitat, emploi et déplacements, en diversifiant les solutions de mobilité et en améliorant l'accessibilité interne du territoire. Elles s'inscrivent dans la continuité des projets structurants identifiés par la collectivité.

Il s'agit de bâtir un nouveau modèle de développement territorial, capable d'apporter des réponses adaptées aux défis urbains, économiques, écologiques et sociaux auxquels l'agglomération sera confrontée d'ici les vingt prochaines années.

Le PAS repose sur trois axes stratégiques complémentaires :

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

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

Axe 3 : faire de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique les leviers d'une transition foncière et énergétique réussie.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) définit les conditions nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie ambitieuse et collective, qu'il justifie et sécurise par de nouvelles ambitions en matière de moyens et d'outils pour sa mise en œuvre.

Le DOO repose sur 26 orientations déclinées en 71 prescriptions et des 47 recommandations. Les orientations du DOO sont les suivantes :

- A.1 Soutenir les filières créatrices d'emplois et de valeurs
- A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique
- A.3 Conforter les activités commerciales
- A.4 Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire
- B.1 Garantir un logement accessible et adapté aux dynamiques territoriales
- B.2 Garantir une production suffisante de logements localisée dans une logique de proximité
- B.3 Articuler urbanisation et mobilités pour un territoire plus sobre et accessible
- B.4 Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération
- B.5 Proposer une offre de mobilité diversifiée et cohérente à l'échelle intercommunale
- B.6 Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité
- B.7 Adapter les mobilités aux spécificités littorales et saisonnières
- B.8 Déployer des équipements et services publics adaptés aux besoins et aux transitions
- C.1 Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature
- C.2 Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression urbaine
- C.3 Valoriser les paysages comme armature du développement territorial
- C.4 Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement
- C.5 Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales
- C.6 Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux
- C.7 Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire
- C.8 Valoriser et préserver les ressources minérales locales
- C.9 Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental
- C.10 Placer le territoire sur la trajectoire du "zéro artificialisation nette"
- D.1 Identification et mise en œuvre des différents espaces de la loi Littoral
- D.2 Préserver les milieux littoraux et marins remarquables
- D.3 Organiser les vocations du littoral et de la mer
- D.4 Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral

Le volet environnemental occupe une place centrale dans le projet. Il intègre l'ensemble des données actualisées sur les risques naturels ainsi que les enjeux liés à la ressource en eau et aux milieux aquatiques. La trame verte et bleue est consolidée selon une méthodologie approfondie, qui identifie précisément les continuités écologiques, les réservoirs et les interfaces naturelles. Le littoral bénéficie d'un traitement spécifique, incluant la définition des agglomérations et villages au sens de la loi Littoral, la caractérisation des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et la prise en compte des secteurs exposés à l'érosion côtière.

La révision définit ainsi un modèle territorial fondé sur la maîtrise, la sobriété, la cohérence d'ensemble et la préservation durable des ressources, en permettant au territoire de se développer dans des conditions compatibles avec ses capacités.

II. Livret 1 : Résumé non technique

A. Etat initial de l'environnement

1. Introduction

L'état initial de l'environnement (EIE) est la première étape qui constitue l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant t des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire du SCoT. Cet état initial a permis de mettre en avant les grands enjeux environnementaux susceptibles d'avoir des interactions avec la mise en œuvre du SCoT.

2. Synthèse et analyse de l'état initial de l'environnement

a) Une ressource en eau globalement préservée mais soumise à des vulnérabilités croissantes

Le territoire d'Esterel Côte d'Azur Agglomération s'appuie sur un réseau hydrographique diversifié comprenant onze masses d'eau fluviales, trois masses d'eau côtières et le lac de Saint-Cassien. La qualité est globalement favorable : une masse d'eau fluviale est en très bon état, cinq en bon état, tandis que trois sont en état moyen, deux en état médiocre et une (Grande Garonne) en mauvais état chimique. Les masses d'eau côtières et le lac présentent un bon état écologique, et la qualité des eaux de baignade demeure bonne à excellente. Les masses d'eau souterraines affichent un bon état chimique, malgré une masse d'eau en état quantitatif médiocre dans un secteur classé en Zone de répartition des eaux (ZRE), confirmant une tension structurelle sur la ressource.

L'alimentation en eau potable repose sur sept ressources, avec des capacités de production et de stockage adaptées à la situation actuelle. Le territoire compte sept stations d'épuration, globalement dimensionnées aux besoins, mais 45 contrôles défavorables ont été enregistrés en assainissement non collectif. Si la situation reste maîtrisée, les pressions climatiques et la croissance démographique et touristique pourraient fragiliser à terme les milieux aquatiques et accroître les risques de pollution. Les orientations du SDAGE, du SAGE de l'Argens et les travaux engagés en matière de gestion de l'eau constituent dès lors des leviers essentiels pour préserver la ressource.

Ressource en eau		Tendances et facteurs d'évolution	
+	Territoire concerné par des outils de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE, PGRE)	=	Le changement climatique est susceptible d'impacter la ressource en eau.
+	Concernant les masses d'eau superficielles : <ul style="list-style-type: none"> - Dix sont en bon état chimiques - Les trois masses d'eau du territoire sont en bon état chimique - Le lac de Saint-Cassien est en bon état chimique - Sur les onze masses d'eau fluviales, l'une d'elles est en très bon état, cinq sont en bon état 	=	<p>La croissance démographique et les activités touristiques sont susceptibles d'accroître les problématiques de pollutions des eaux de surfaces.</p> <p>Les outils existants devraient permettre de maintenir ou améliorer l'état des masses d'eau (SDAGE, SAGE)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Les trois masses d'eau côtières sont dans un bon état écologique - Le lac de Saint-Cassien est en bon état écologique ... 		
-	<p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un seul des onze cours d'eau a vu sa qualité chimique se dégrader, son état chimique est mauvais (Rivières La Grande Garonne) - Trois sont en état moyen et deux en état médiocre. 	↗	
+	<p>Concernant les masses d'eau souterraine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'état chimique des masses d'eau souterraine demeure stable et se maintient en bon état. - Deux masses d'eau souterraine sont classées en bon état ... 	=	
-	... tandis qu'une masse d'eau souterraine est en état quantitatif médiocre.	↗	
-	Le territoire est compris dans la ZRE de la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens.	↗	
+	La qualité des eaux de baignades est bonne à excellente	=	
+	L'AEP est assurée par sept ressources.	=	Les besoins pourraient augmenter du fait du changement climatique, et la ressource diminuer en parallèle.
+	Le volume de stockage permet de répondre au volume de production maximal de l'agglomération	=	<p>La croissance démographique et les activités touristiques sont susceptibles d'accroître les problématiques de pollutions des eaux de surfaces.</p> <p>Les travaux en cours sur le territoire permettront d'anticiper le besoin de la ressource en eau, complétés par les actions de sobriété déjà engagées et appelées à se renforcer.</p>
+	7 stations d'épuration sont actuellement en fonctionnement	=	

-	Concernant l'assainissement non collectif, 45 contrôles de fonctionnement ont été défavorables	↗	Les actions du SPANC permettent d'améliorer le contrôle des installations autonomes.
---	--	---	--

b) Un territoire majoritairement naturel mais vulnérable aux effets du changement climatique

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une **très forte naturalité**, avec **64 % de milieux naturels et forestiers**, incluant les massifs emblématiques de l'Estérel et des Maures, les plaines littorales, les berges de l'Argens et un réseau de ripisylves et de vallons qui structurent les continuités écologiques. Ces espaces accueillent une biodiversité remarquable, soutenue par des habitats variés : milieux forestiers, zones humides, cours d'eau, lagunes littorales, falaises et pelouses sèches et par la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité. Le territoire bénéficie d'un maillage important d'outils de protection et de gestion, parmi lesquels des **sites Natura 2000**, des **espaces protégés du Conservatoire du littoral**, des **espaces boisés classés**, et de vastes **forêts domaniales** jouant un rôle structurant pour la Trame verte et bleue.

Les espaces artificialisés représentent 23 % du territoire, tandis que les surfaces agricoles ne concernent plus que 8 %, confirmant la pression croissante exercée par l'urbanisation et les dynamiques foncières littorales et périurbaines. Les surfaces en eau (4 %) et zones humides (1 %) complètent cette mosaïque, localement structurante pour la biodiversité et la prévention des risques.

Le territoire est exposé de manière significative aux effets du changement climatique, le bassin méditerranéen étant identifié comme un hotspot climatique. Ces évolutions accentuent les risques de sécheresse, de feux de forêt, d'érosion et de ruissellement, déjà sensibles sur les piémonts et dans les zones urbanisées.

Biodiversité et Milieux naturels		Tendances et facteurs d'évolution	
+	De nombreux périmètres d'inventaire : - 17 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF Marines de Type I ; - 13 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF Marines de Type II ; - 2 ZNIEFF Géologiques.	↗	Préservation et valorisation de ces sites remarquables ;
+	Six sites Natura 2000 sont présents sur le territoire : 2 502 ha compris en ZPS et 11 143 ha en ZSC, soit respectivement 7,11% et 32% du territoire.	↗	Ces protections vont continuer à jouer leur rôle ;
+	Protection réglementaire : 4 réserves biologiques « dirigées » et 1 APPB.	↗	Fragilisation des écosystèmes sensibles par leur dégradation, l'artificialisation des sols et la rapidité des évolutions climatiques.
+	Protection par maîtrise foncière : 26 sites ENS couvrant 910,02 ha, soit 2,06% du territoire et 4 sites du Conservatoire du Littoral.	↗	

+	Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann	↗	<p>Cette protection va continuer à jouer son rôle ;</p> <p>L'espèce est potentiellement menacée par la destruction et la fragmentation des habitats conséquences du développement de l'urbanisation, la pollution, la surfréquentation de son habitat...</p>
+	Des milieux naturels remarquables abritant de nombreuses espèces patrimoniales et protégées comme la Cistude d'Europe (espèce de tortue aquatique).	?	<p>Les espèces sont potentiellement menacées par la destruction et la fragmentation des habitats conséquences du développement de l'urbanisation, l'abandon de pratiques agricoles...</p> <p>Impact du changement climatique : la rapidité de ce phénomène attendu pose la question de la capacité d'adaptation des espèces ;</p> <p>Leviers d'action des outils de protection des espaces naturels ;</p> <p>Les espaces agricoles dans la plaine alluviale de l'Argens ;</p> <p>Certaines espèces se situent au sein d'espaces protégés (une APPB sur le territoire).</p>
Trame Verte et Bleue		Tendances et facteurs d'évolution	
+	Un territoire couvert en très grande partie par des réservoirs de biodiversité, notamment sur les massifs	↗	Les évolutions récentes sur le ZAN devrait permettre de limiter les atteintes aux grands espaces de forêt et de maquis du territoire.
-	Des petits corridors écologiques situés à proximité immédiate des zones urbanisés et sous la pression du développement urbain futur	↗	Les évolutions récentes sur le ZAN devrait permettre de limiter les atteintes aux grands espaces de forêt et de maquis du territoire
+	Un territoire classé en couloir de migration pour l'avifaune	↗	La prise en compte récente de la pollution lumineuse par les pouvoirs publics devrait permettre de limiter les incidences
-	Une fragmentation qui se concentre sur la vallée de l'Argens, la frange littorale et complétée par l'autoroute	↗	<p>Les études récentes vont permettre de préserver les fonctionnalités écologiques de la vallée</p> <p>L'hétérogénéité des usages de la vallée génère des conflits</p>
+	Une trame humide résiduelle bien identifiée et appréhendée	↗	La réglementation stricte sur les zones humides va permettre de limiter les atteintes aux zones humides résiduelles

		La politique GEMAPI de la collectivité met en avant le besoin de préservation et de restauration de la trame bleue dans son ensemble.
--	--	---

c) Un territoire à forte identité paysagère, sous pression urbaine

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'une exceptionnelle diversité de paysages, façonnée par la présence simultanée des massifs volcaniques de l'Estérel et des Maures, de la dépression permienne et du littoral méditerranéen. Cette mosaïque offre des ensembles paysagers emblématiques, parmi lesquels les collines boisées des Adrets, les sommets du Maure Vieil, le Mont Vinaigre, l'Estérel intérieur, le Rocher de Roquebrune-sur-Argens, la Corniche orientale des Maures ou encore la Baie d'Agay. Ces entités structurent fortement l'identité du territoire et participent à son attractivité résidentielle, touristique et patrimoniale.

Le territoire présente également un patrimoine culturel et archéologique riche, avec 37 zones archéologiques, 36 monuments historiques, 37 périmètres de protection, ainsi que deux Sites patrimoniaux remarquables à Fréjus et Saint-Raphaël. Ces éléments bénéficient d'une protection réglementaire stable et constituent des atouts pour la mise en valeur du territoire. Par ailleurs, la qualité des paysages littoraux reste élevée grâce à la présence d'acquisitions du Conservatoire du littoral et d'importantes surfaces forestières domaniales.

Ces paysages sont toutefois soumis à des pressions croissantes : pression foncière et urbaine importante sur les piémonts, mitage en périphérie des cœurs naturels, fermeture progressive des paysages agricoles liée au recul de l'activité, et phénomène de cabanisation et difficile à résorber malgré les outils existants. Le risque incendie et les impacts des infrastructures de transport fragmentent également certaines unités paysagères.

Paysages et patrimoine		Tendances et facteurs d'évolution	
+	Grande une diversité de paysages qui s'explique notamment par les deux massifs volcaniques de l'Estérel et des Maures.	?	Valorisation touristique et pédagogique des grands ensembles paysagers.
+	Présence de paysages identitaires forts (Mont Vinaigre, Estérel intérieur, corniche des Maures, Rocher de Roquebrune-sur-Argens ...)	?	Appui sur les entités paysagères pour structurer le projet de territoire, renforcement des protections réglementaires existantes.
+	Qualité des paysages littoraux (Corniche orientale, Baie d'Agay, côte découpée ...)	?	Pression foncière et urbaine croissante sur les piémonts et les interfaces naturelles/urbaines. Mitage urbain menaçant la lisibilité des unités paysagères et les lisières du massif.
+	De vastes espaces naturels arborés, trame de fond du territoire	?	Impact paysager des infrastructures de déplacements (autoroute) ; Paysages menacés par le risque incendie ;

			Présence de protections fortes constituant un rempart contre l'urbanisation (forêt domaniale ONF, acquisitions du Conservatoire du Littoral, site classé Estérel Oriental).
+	37 zones archéologiques	↗	Les dispositifs de protection sont pérennes.
+	36 monuments historiques	↗	
+	37 protections aux abords des monuments historiques	↗	
+	2 sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus.	↗	
-	Une fermeture progressive des paysages : réduction de l'activité agricole.	↘	<p>Maintien de l'identité agricole des bords de l'Argens et de sa diversité ;</p> <p>L'abandon de certaines activités agricoles au profit des activités de tourisme ;</p> <p>L'extension progressive et disparate de l'urbanisation sur un secteur initialement boisé et agricole.</p>
-	Phénomène de cabanisation à l'origine d'un détournement des terres agricoles pour 450 parcelles soit 170 hectares.	↘	Maintien du phénomène de cabanisation, difficile à réguler malgré les outils existants.
-	Une fermeture progressive des paysages : réduction de l'activité agricole	↘	<p>Maintien de l'identité agricole des bords de l'Argens et de sa diversité ;</p> <p>Le changement climatique entraine la modification des conditions climatiques locales ce qui entraine ;</p> <p>L'abandon de certaines activités agricoles au profit des activités de tourisme ;</p> <p>L'extension progressive et disparate de l'urbanisation sur un secteur initialement boisé et agricole.</p>
-	Des paysages menacés par le risque incendie	↘	La prise en compte du risque de feux de forêt et du traitement des interfaces entre espaces boisés et espaces bâtis (préservation ou création de coupures agricoles à l'interface avec la forêt ...) afin de limiter le développement du risque d'incendie ;

			Le changement climatique accroît la survenue d'incendie et leur intensité.
+	Le fleuve de l'Argens et ses rives	?	<p>Mise en valeur des bords et des milieux humides de l'Argens ;</p> <p>Artificialisation des cours d'eau (endiguements...) : perte de naturalité ;</p> <p>Prise en compte du risque d'inondation proche en bordure de périmètre PPRi, de la valorisation paysagère des espaces bâtis notamment les zones d'activités.</p>

d) Un territoire très exposé aux risques et fortement contraint

Le territoire d'Esterel Côte d'Azur Agglomération est soumis à une forte exposition multi-risques, liée à sa géographie littorale, à la présence des massifs naturels et à la densité urbaine. Le risque inondation constitue la principale menace, représentant 68 % des arrêtés de catastrophes naturelles, en lien avec les crues rapides, les ruissellements et la proximité des vallons et de l'Argens. Le territoire est également concerné par les mouvements de terrain, les cavités, la sécheresse géotechnique et des niveaux d'aléa parfois forts. Le risque incendie touche l'ensemble des communes, renforcé par les conditions climatiques méditerranéennes et par l'urbanisation en lisière des massifs forestiers.

Le littoral est marqué par un recul progressif du trait de côte et une vulnérabilité accrue à l'érosion marine et aux submersions, tendances amplifiées par le changement climatique. Ces phénomènes génèrent des coûts importants d'intervention et une efficacité limitée des solutions purement structurelles.

Les risques technologiques sont également présents, avec 95 ICPE, dont 21 soumises à autorisation et 2 sites Seveso seuil haut, ainsi qu'un PPRT opérationnel à Puget-sur-Argens. Les transports de matières dangereuses par route (A8, RN7) et par canalisation complètent ce panorama de risques.

La gestion de ces aléas s'appuie sur un ensemble d'outils : 3 PPRi, 5 PCS, 5 DICRIM, 1 PPRn, 1 AZI, le SDAGE, le SAGE et le PGRI. Malgré ce cadre robuste, le changement climatique devrait renforcer la fréquence et l'intensité des événements extrêmes, ce qui impose une vigilance accrue et une meilleure intégration des risques dans l'aménagement du territoire.

Risques naturels et technologiques		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Un territoire exposé à plusieurs risques naturels : inondation et/ou coulées de boue, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvements de terrain, sécheresse.	↗	Le changement climatique devrait augmenter l'importance et la récurrence des aléas : augmentation des événements extrêmes (pluies, sécheresses) et donc des aléas (crues, ruissellement, ...)
-	68 % des arrêtés CATNAT sont liés au risque inondation	↗	

+	Une gestion du risque est mise en œuvre à travers 1 AZI, 3 PPRI, 1 PGRI, 5 DICRIM, 5 PCS, 5 PPRn. Le SDAGE et le SAGE fixent des orientations en matière de gestion du risque d'inondation.	=	Les documents existants vont continuer de jouer leur rôle.
-	Toutes les communes sont concernées par le risque de mouvement de terrain	?	
-	Le territoire présente un aléa moyen voir fort sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	?	
-	39 cavités naturelles et artificielles sont présentes sur le territoire	?	
-	L'ensemble des communes est soumis à l'aléa incendie	?	Un plan de prévention des risques incendies à l'échelle du Var a été mis en place
-	Recul progressif du trait de côte et exposition croissant à l'érosion marine sur le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	∞	Les solutions de lutttes sont coûteuses et peu durables. Le changement climatique accentue le recul du trait de côte et augmente la fréquence des submersions.
-	Des risques industriels liés à la présence de 95 ICPE sur le territoire, dont 21 sont soumises à autorisation. (2 sites SEVESO seuil haut).	?	Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été approuvé en 2012 à Puget-sur-Argens.
-	Un risque lié au transport de matières dangereuses important : le territoire est traversé par des routes fréquentées, voies ferrées, des canalisations de transport de gaz.	=	Les aléas naturels (inondations, RGA, et mouvements de terrain) peuvent être vecteurs de risques technologiques intensifiés dans certaines zones avec les évolutions climatiques.
-	Un risque de rupture de barrage présent sur la commune de Fréjus et Saint-Raphaël		

e) Un territoire engagé dans la transition énergétique

La qualité de l'air sur le territoire est globalement bonne, même si certains secteurs urbanisés et axes routiers présentent des concentrations plus élevées en polluants, notamment en période estivale. Les transports constituent la principale source d'émissions atmosphériques, devant le résidentiel-tertiaire, ce qui rend incontournable la réduction des déplacements motorisés et l'amélioration des alternatives de mobilité.

La consommation d'énergie reste fortement marquée par la dépendance aux énergies fossiles, portée par le secteur résidentiel et les déplacements. Le territoire dispose toutefois d'un fort potentiel en énergies renouvelables, notamment solaire, dont le développement doit être concilié avec les enjeux paysagers, environnementaux et de prévention des incendies propres aux massifs naturels.

Ces trois composantes structurent la transition énergétique du territoire : réduction des émissions, sobriété énergétique, développement raisonné des énergies renouvelables et limitation des déchets produits.

La production de déchets demeure élevée, renforcée par la fréquentation touristique. Malgré un réseau de déchèteries structurant et une amélioration progressive du tri, la réduction à la source et la maîtrise des volumes collectés constituent encore des enjeux majeurs.

Maîtrise de l'énergie		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Le premier poste de consommation énergétique provient du transport routier	↗	<p>L'évolution de la consommation énergétique à l'année est globalement stable depuis 2012 sur le territoire. On observe une légère baisse en 2022. On note une baisse de la consommation énergétique pour le transport routier à l'année 2020 qui est probablement due au confinement causé par la pandémie de COVID-19.</p> <p>La limitation des consommations liées au secteur des transports routiers provient essentiellement de la performance du réseau de transport en commun, du recours aux modes de déplacement alternatifs et dans une autre mesure de l'amélioration des technologies automobiles.</p>
-	Le deuxième poste de consommation est le résidentiel	↗	<p>La consommation énergétique du résidentiel baisse depuis 2012.</p> <p>La consommation énergétique résidentielle provient du chauffage, refroidissement ou électricité spécifique (éclairage, informatique, électroménager, ...). Bien que le parc de logement soit relativement récent (seulement 24% des résidences principales en 2017 avaient été construites avant 1975), un enjeu peut être la rénovation énergétique du parc de logements en ciblant plus particulièrement les logements collectifs. Des initiatives sont actuellement en place sur certaines communes et doivent se renforcer à l'échelle de l'agglomération.</p>

-	Le troisième poste de consommation est le tertiaire	=	<p>La consommation énergétique du tertiaire n'a pas diminué, elle semble même avoir connu une légère hausse en 2022.</p> <p>La consommation énergétique du tertiaire provient du chauffage, refroidissement ou électricité spécifique (éclairage, informatique, électroménager, etc.).</p>
+	Répartition des énergies renouvelables	↗	<p>Le SCOT encourage le développement des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques.</p> <p>Les filières présentant les potentialités les plus intéressantes sur le territoire sont la filière solaire, la géothermie et la thalasso thermie sur le littoral ainsi que la filière bois énergie. Des objectifs sectoriels du développement de ces filières sont intégrés au SRADDET régional et au PCAET de l'agglomération.</p>
+	Évolution de la répartition entre énergie renouvelable et non-renouvelable	↘	<p>L'évolution de la part renouvelable et non-renouvelable montre une tendance claire à la prédominance de la part non-renouvelable.</p> <p>La part des énergies renouvelables a légèrement baissé comparé à 2010, année de la valeur la plus haute (baisse de la production biomasse). Entre 2012 et 2022, la part est restée égale. La part de production d'électricité renouvelable a augmenté avec le développement de l'énergie photovoltaïque.</p>
Qualité de l'air		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Le premier secteur d'émission est le transport routier et il représente 68% des émissions totales.	↗	<p>Le PDU de 2016 propose entre autres des mesures afin de réduire la part des déplacements en véhicules individuels polluants.</p> <p>Le PDU de 2016 propose des mesures afin de développer les mobilités alternatives.</p> <p>Le PDU de 2016 propose des mesures visant à rapprocher les centres urbains et commerciaux des usagers afin de limiter la durée de leurs déplacements et si possible de</p>

			<p>leur offrir l'accès à des mobilités alternatives.</p> <p>Le déploiement des véhicules électriques est encouragé.</p> <p>Les niveaux de 2022 ont baissé et atteint ceux de 2013.</p> <p>L'afflux touristique lors de la période estivale.</p> <p>De la séquestration carbone existe à l'échelle du territoire et reste stable...</p> <p>... mais reste à des niveaux bien plus faibles que les émissions.</p>
-	Les secteurs du tertiaire et du résidentiel représentent une part non négligeable des émissions avec environ 12% à 10% chacun des émissions totales suivant les années.	⇒	<p>L'utilisation du bois-énergie est une potentialité viable et qui a une capacité d'évolution élevée à l'échelle du territoire.</p> <p>Les émissions sont à la baisse depuis 2010.</p> <p>La rénovation thermique des bâtiments est un enjeu bien connu qui mène à l'utilisation de moins d'énergie, notamment fossile.</p> <p>L'utilisation de plus en plus systématique « au tout » électrique permet de réduire les émissions directes issues du résidentiel et du tertiaire...</p> <p>... mais il faut que les sources de production d'énergie soient non-émettrices de gaz à effet de serre, ce qui n'est pas le cas pour leur majorité sur le territoire.</p>
-	Le secteur de l'industrie est un secteur émettant environ 8% des gaz à effet de serre du territoire.	=	<p>Les émissions sont stables depuis 2012.</p> <p>L'industrie reste dépendante des énergies fossiles.</p>
+	Les gaz Nox (-47%), SO2 (47%), PM10 (-39%), PM2,5 (-40%) et les COVNM (-30%) ont connus une forte diminution de leurs émissions sur le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération.	⇒	<p>Les technologies ont progressé et ont permis de diminuer drastiquement les émissions.</p>
-	Les émissions d'ammoniac (NH3) principalement issues du secteur agricole connaissent une hausse de 15 %.	?	<p>Le « Plan de Déplacements Urbains » (PDU) propose plusieurs solutions pour faire face à ce problème comme le développement des transports en commun qui diminuera fortement la circulation de véhicule individuel. Un deuxième axe de développement des mobilités alternatives pour les trajets de courtes distances et l'aménagement du territoire afin de</p>

			rapprocher les équipements des usagers.
+	En 2022, les végétaux, bois et les sols ont séquestré 24 872 tonnes de CO2, soit l'équivalent de 4,7% des émissions de CO2 du territoire.	↗	<p>Le développement du territoire et l'augmentation démographique menacent les surfaces forestières capables de séquestrer du carbone.</p> <p>Les documents cadres en matière climatique et de préservation des milieux naturels convergent vers une valorisation accrue des puits de carbone du territoire et visent à renforcer leur capacité de séquestration.</p>

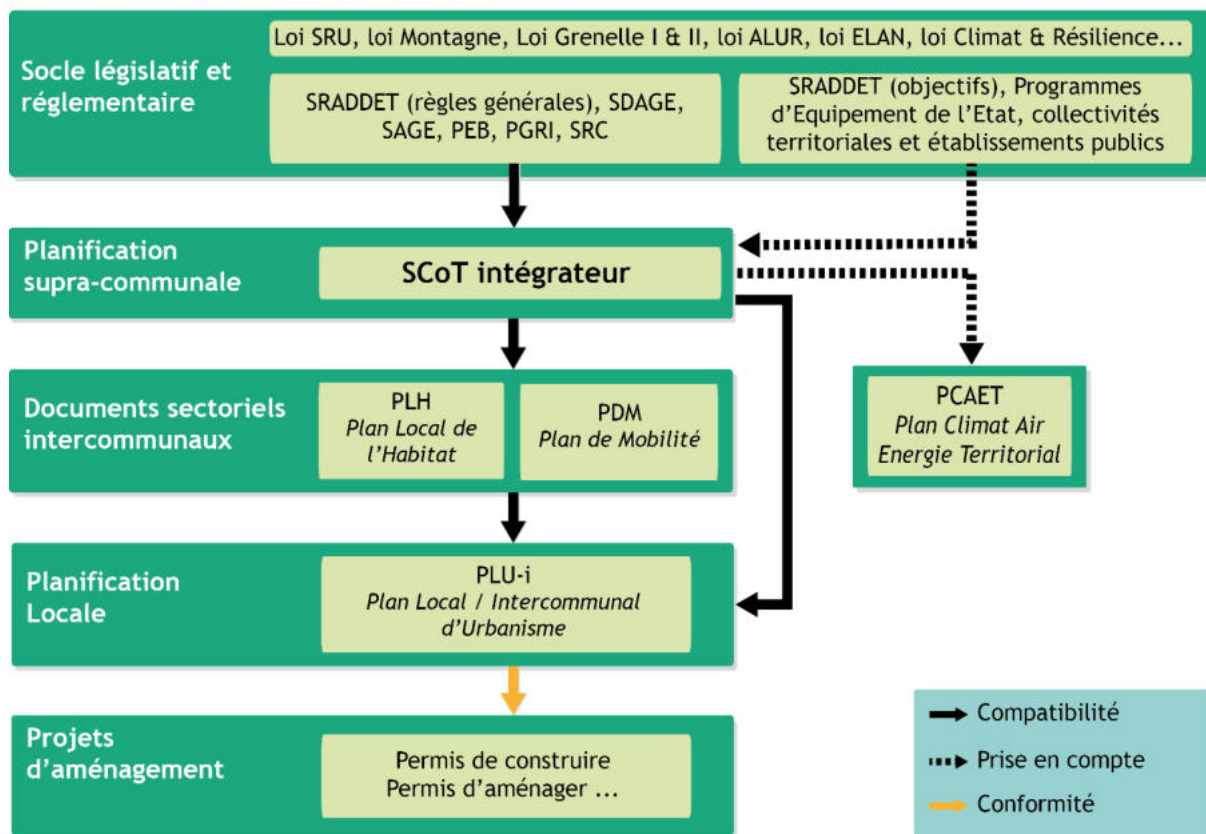
Gestion des déchets		Tendances et facteurs d'évolution	
-	Une production de DMA en 2023 (829 kg/hab/an) largement supérieur à la moyenne nationale de 2021 (615 kg/hab/an – chiffre de 2021)	↗	La Loi AGECE fixe une réduction de quantités des DMA produits par habitant de 15 % entre 2010 et 2030.
-	Une production d'OMR en 2023 (382 kg/hab/an) supérieur à la moyenne nationale de 2021 (245 kg/hab/an)	↗	L'évolution démographique et l'activité touristique du territoire peuvent entraîner une augmentation du tonnage de DMA collecté
-	Une valorisation des déchets faibles pour les communes de Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Saint-Raphaël et Fréjus.	↗	Le SMIDDEV a construit une Unité de Valorisation Multifilières (UVM) en avril 2025 qui devrait permettre de réduire de 64% la part des déchets destinés à l'enfouissement. Un taux de valorisation encore faible en 2023 mais qui progresse très rapidement.

B. Articulation avec les documents-cadres

L'évaluation environnementale s'attache à étudier les plans les plus pertinents au regard des interactions potentielles avec le SCoT, et intègre d'autres plans susceptibles d'être concernés.

Le schéma ci-après résume les rapports de compatibilité et de prise en compte que le SCoT entretient avec les différents plans et programmes selon la hiérarchie des normes juridiques, en urbanisme.

LA HIERARCHIE DES NORMES



PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRC : Schéma Régional des Carrières

Figure 1 : Source SCoT Nord Isère - 2023

L'analyse de l'articulation est établie à partir des différents degrés d'articulation qui concernent le SCoT :

- **La prise en compte** : la notion la plus souple juridiquement. Elle implique que le document « inférieur » n'ignore pas le document « supérieur ».
- **La compatibilité** : cette notion juridique — que l'on retrouve en matière d'urbanisme — signifie que le document « inférieur » « ne doit pas contrarier » les dispositions du document « supérieur ».
- **La conformité** : cette notion exige le respect strict des dispositions du document supérieur.

1. Les plans et programmes s'imposant au SCoT

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et à l'article **L. 141-1** du Code de l'urbanisme, le rapport environnemental du SCoT décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles **L. 131-1** et **L. 131-2** avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération doit donc être compatible avec :

- Les dispositions de la Loi Littoral ;

- Les règles du fascicule du Schéma d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 15 octobre 2019, modifié le 3 juillet 2025
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (2022-2027) approuvé le 25 novembre 2020 ;
- Le PGRI Rhône Méditerranée ;
- Schéma Régional des Carrière (SRC PACA), approuvé le 13 mai 2024 ;

Le SCoT doit prendre en compte :

- Les objectifs du SRADDET approuvé le 15 octobre 2019, modifié le 3 juillet 2025
- Les objectifs et les dispositions du Document Stratégique de Façade Méditerranée.

C. Justification du projet au regard de l'environnement

1. Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN

Au regard des dynamiques passées sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et des impacts directs de la consommation d'espace sur les milieux naturels, la plaine de l'Argens, les zones humides, les continuités écologiques, la ressource en eau ainsi que les paysages littoraux et forestiers, les élus ont décidé d'inscrire au cœur du projet de SCoT une ambition forte en matière de sobriété foncière.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont clairement identifié plusieurs enjeux majeurs pour le territoire :

- Préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, fortement contraints par la pression d'urbanisation littorale ;
- Limiter l'étalement urbain et recentrer la croissance dans les tissus déjà urbanisés ;
- Protéger les paysages remarquables liés aux massifs de l'Estérel et des Maures, au littoral et aux vallées de l'Argens et du Reyran.

Cette ambition s'inscrit directement dans le cadre fixé par la loi Climat et Résilience, qui impose une territorialisation de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols et une baisse progressive du rythme d'artificialisation par périodes de dix ans, afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le PAS du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe ainsi des objectifs de consommation foncière par décennie.

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière constatée s'élevait à **290 hectares**. À partir de cette référence, le PAS établit les objectifs suivants :

- **2021–2031 : 146 ha maximum**, soit **–49,5 %** par rapport à la période précédente, en cohérence avec les objectifs du SRADDET PACA applicables au territoire ;
- **2031–2041 : 73 ha maximum**, poursuivant la trajectoire de réduction ;
- **2041–2050 : 36 ha maximum**, afin de converger vers l'objectif ZAN en 2050.

Ces orientations se traduisent concrètement dans le projet de SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à travers deux engagements structurants :

- **Un objectif quantitatif ambitieux**, limitant strictement la consommation d'espace dans le DOO à **171 hectares** sur vingt ans ;
- **Un objectif qualitatif renforcé**, ciblant une réduction prioritaire de l'artificialisation dans les secteurs les plus sensibles : plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, zones humides, secteurs soumis aux risques d'inondation et de ruissellement, corridors écologiques majeurs et franges urbaines exposées au risque incendie.

La trajectoire retenue par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ramène la consommation d'espace de **29 hectares par an** sur la période de référence à **8,5 hectares par an** en moyenne durant les 20 ans du SCoT, soit **une réduction d'environ 70 % du rythme annuel d'artificialisation**

Cette répartition traduit **une diminution continue du rythme d'artificialisation**, conforme à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031, puis de convergence vers le ZAN en 2050, tout en concentrant l'effort de développement dans les pôles structurants et les secteurs déjà urbanisés

La stratégie foncière du DOO **priorise le renouvellement urbain, la densification raisonnée des centralités littorales et périurbaines** ainsi que la mobilisation des friches ou des tissus sous-exploités.

Elle oriente le développement vers les secteurs les mieux équipés, en cohérence avec les mobilités existantes et optimise l'utilisation du foncier déjà artificialisé avant toute extension.

Cette démarche combine densification, requalification urbaine, maîtrise des mobilités, optimisation des zones d'activités existantes et réduction progressive de toute nouvelle artificialisation.

Ainsi, la trajectoire définie par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération démontre une réduction effective et progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le territoire s'inscrit dans une dynamique résolument vertueuse :

- **La consommation foncière autorisée** pour les vingt prochaines années (171 hectares) **est significativement inférieure à celle observée sur la période de référence 2015–2025** (-70% environ en moyenne par an), tout en permettant de répondre aux besoins en logements, en activités et en équipements ;
- Cette trajectoire, structurée par des objectifs décennaux et une ventilation rigoureuse des enveloppes à la fois par des **prescriptions quantitatives** (tableau de répartition) et **spatiales** (cartographie), place **la sobriété foncière au cœur du projet territorial du SCoT révisé** et constitue un levier déterminant pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

2. Milieux naturels et continuités écologiques

Des enjeux écologiques structurants au sein d'un territoire soumis à des pressions multiples

Le territoire présente une forte dominante de milieux naturels : massifs boisés, espaces ouverts méditerranéens, milieux humides littoraux ou alluviaux, cours d'eau et zones de transition. La trame verte et bleue identifiée dans le PAS met en évidence quatre grands types de milieux structurants :

- les espaces ouverts et semi-ouverts,

- les espaces boisés,
- les milieux agricoles contribuant aux continuités,
- les milieux humides et aquatiques.

Ces milieux accueillent une biodiversité particulièrement riche et abritent plusieurs continuités écologiques majeures, notamment le long des vallons, des cours d'eau et des grands ensembles forestiers. Les sites Natura 2000, les ENS, les périmètres inventoriés ou protégés, ainsi que les réservoirs de biodiversités (principaux et secondaires), et espaces de perméabilité identifiés dans le DOO, traduisent la présence d'enjeux forts nécessitant une attention particulière dans l'aménagement du territoire.

Ces continuités sont soumises à des pressions notables :

- urbanisation littorale et périurbaine,
- infrastructures routières et fragmentations induites,
- consommation d'espaces agricoles et naturels,
- incendies d'origines humaines, pollutions et fréquentation touristique.

Ces éléments justifient la mise en place d'un cadre prescriptif dans le cadre du DOO, en renforcement des dispositifs existants d'ores et déjà dans le cadre du SCOT en vigueur arrêté en 2017, permettant de maintenir les fonctionnalités écologiques tout en accompagnant un développement territorial maîtrisé.

Une stratégie de territoire structurée autour de la trame verte et bleue précise, renforcée et prescriptive

Le DOO intègre une stratégie claire visant à préserver et renforcer les continuités écologiques, en cohérence avec les enjeux identifiés dans le PAS.

Ainsi, les prescriptions P39 à P48 du DOO encadrent la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'ensemble des documents d'urbanisme locaux.

Avec l'ensemble de ces dispositifs, la TVB du SCoT s'inscrit dans les orientations du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que dans les objectifs nationaux de protection de la biodiversité.

Il contribue à la réduction de l'artificialisation des sols, à la restauration des continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel, tout en garantissant une organisation maîtrisée du développement territorial.

3. Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération inscrit le territoire dans une trajectoire ambitieuse de transition énergétique et climatique, qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement marqué par :

- la vulnérabilité du territoire aux **risques naturels amplifiés par le changement climatique** (inondation, ruissellement, incendie, submersion),
- Malgré une progression notable du covoiturage ces dernières années, la mobilité quotidienne reste très majoritairement organisée autour **de l'autosolisme**,
- la présence d'un **parc bâti ancien**, concentré dans les centralités littorales,
- un **potentiel significatif de développement des énergies renouvelables, principalement photovoltaïques**,

- **une sensibilité accrue des milieux naturels** (massifs forestiers, zones humides, plaine alluviale) aux effets du réchauffement.

Le SCoT fait ainsi de la transition énergétique et climatique un des piliers de la stratégie territoriale, en articulant **sobriété, résilience, mobilités alternatives, optimisation des formes urbaines, et développement maîtrisé du photovoltaïque**.

Le DOO du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération intègre des prescriptions fortes et directement opposables pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES.

Une analyse quantitative a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale afin d'estimer la plus value du projet de SCoT révisé d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Elle permet notamment de comparer l'impact du scénario de SCoT à un scénario tendanciel (prolongation des dynamiques 2011–2023). Selon cette approche réalisée avec l'outil de modélisation GES-Urba, le SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération permet de réduire significativement les émissions dans les secteurs où le SCoT exerce réellement un levier (mobilités, localisation de l'habitat, occupation du sol, production photovoltaïque).

Le territoire est exposé à des phénomènes de plus en plus fréquents : canicules, sécheresse estivale, incendies de forêt, pluies extrêmes, ruissellements rapides, submersion ponctuelle du littoral. Le DOO prévoit des prescriptions.

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit ainsi dans une trajectoire cohérente avec le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, en intégrant pleinement les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Le DOO contribue à la réduction des émissions de GES par le recentrage de l'urbanisation dans les centralités, la limitation stricte de l'artificialisation, le développement maîtrisé du photovoltaïque (principalement en toiture et sur les sites déjà urbanisés) et le renforcement des mobilités alternatives.

L'adaptation est assurée par la préservation des zones humides et des continuités écologiques, la gestion intégrée de l'eau et du ruissellement, la végétalisation des espaces urbains et la réduction des îlots de chaleur.

L'analyse quantitative réalisée dans l'analyse des incidences, montre que ces orientations permettent de **réduire d'environ 30 % les émissions par rapport à une évolution tendancielle**, tout en augmentant fortement la production locale d'énergies renouvelables. Le SCoT offre ainsi un cadre à la fois compatible avec le SRADDET et adapté aux spécificités locales, renforçant la résilience énergétique et climatique du territoire.

4. L'adéquation du développement avec la ressource en eau

A l'heure actuelle, le territoire connaît des tensions sur l'approvisionnement en eau. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération subit depuis plusieurs années une forte sollicitation de la ressource en eau. La gestion de l'eau est cruciale sur ce territoire qui conjugue à la fois une fréquentation touristique importante en saison estivale, et l'accroissement de sa population par son attractivité. Les années 2003, 2017, 2018, 2021, 2023 et 2024 sont marqués par des arrêtés de sécheresse sur plusieurs communes du territoire (Fréjus, Roquebrune-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël).

Il en ressort des important pour le développement du territoire en adéquation avec les ressources actuelles et futures.

En s'appuyant sur les consommations actuelles, il est possible d'établir une prospective des besoins en eau du territoire à l'horizon 2045 . Le projet de SCoT prévoit une croissance

démographique de +0,3%, soit environ plus de 7 380 habitants sur les 20 ans du SCoT nécessitant la production de 530 logements/an.

Comme précisé dans l'EIE, en 2022 11 Mm3 ont été prélevés ce qui représente environ 91 m3/an/hab, dont 66 m3/an pour l'AEP et 14 m3/an pour l'industrie et 10 m3/an pour l'irrigation pour Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le Plan de Gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Argens, définit des actions de sensibilisation des usagers à l'AEP pour renforcer l'information du public lors des sécheresses estivales.

L'accueil de 369 nouveaux habitants par an entraînera un besoin supplémentaire de 24 409 m3/an d'eau pour les besoins en eau potable. En ce qui concerne les besoins en irrigation, ceux-ci devraient évoluer à la hausse si les modifications pluviométriques se poursuivent.

Afin d'anticiper les besoins en eau potable et dans une logique de sécurisation de l'alimentation en eau potable, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude sur le territoire. Ils concernent à la fois la création de nouveaux forages, l'agrandissement de capacités de stockage, et la mise en place d'une unité de potabilisation. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement.

Concernant l'AEP, les projets prévues permettront de couvrir les besoins futurs en eau potable.

Concernant la qualité des masses d'eau du territoire, la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif par le SDAGE 2016-2021, ce qui a donné lieu à l'élaboration d'un PGRE, afin de rétablir un équilibre quantitatif satisfaisant entre les prélèvements relatifs aux usages et les besoins nécessaires aux milieux naturels.

Le SCoT établit des prescriptions et recommandations relatives à la gestion de la ressource en eau :

- Envers la préservation des milieux aquatiques :
- Envers une intégration de la gestion de la ressource en eau dans les projets du territoire :
- A des fins de réduction des risques de pollution
- A des fins de préservation du cycle de l'eau et de réduction des risques liés au ruissellement :

Ces prescriptions et recommandations visent à limiter l'apparition de nouvelles tensions sur la ressource en eau. Les épisodes de pression accrue, particulièrement marqués en période estivale en raison du déficit pluviométrique récurrent et de l'aggravation des tensions liée au réchauffement climatique, sont appelés à devenir plus fréquents. Ainsi, au regard du contexte récent et des situations rencontrées lors des derniers étés, l'ensemble des prescriptions du SCoT, notamment celles conditionnant les projets de développement à une disponibilité amont suffisante de la ressource en eau, apparaît déterminant pour sécuriser l'équilibre futur du territoire.

5. L'assainissement

En 2023, l'assainissement collectif est traité par 7 STEP, d'une capacité nominale totale de 449 018 équivalents habitants (EH). La charge maximale en entrée en 2023 (163 000EH) est inférieure à la capacité normale des installations, témoignant de l'adéquation du dimensionnement des unités aux besoins actuels du territoire. L'analyse des taux de charge des sept stations d'épuration ne met pas en évidence de pression particulière sur leurs capacités actuelles de traitement.

Concernant l'assainissement non collectif, les contrôles réalisés en 2022 indiquent que 76 % des installations présentent un avis défavorable lors des contrôles de fonctionnement et de cession immobilière, tandis que 18 % des contrôles relatifs à la réalisation et moins de 1 % des contrôles de conception sont défavorables. Ces résultats suggèrent que les dispositifs

d'ANC sont globalement bien conçus et correctement réalisés, mais qu'ils ne remplissent pas leur fonction.

Sur la base d'un ratio de 1 EH par habitant, l'accueil de 7 380 habitants supplémentaires à l'horizon du SCoT représente une charge reçue additionnelle de 7 380 EH pour les stations d'épuration du territoire, soit une augmentation d'environ 1,6 % par rapport à la capacité nominale actuelle (449 018 EH). A noter que la STEP de l'Eglise présente sur les Adrets-de-l'Estérel est en fin de vie et doit être remplacée. Néanmoins, toutes les unités sont conformes en équipement à ce jour, même si des non-conformités en performance sont relevées. La législation oblige à ces unités de réaliser les travaux nécessaires dans l'année qui suit doivent être mises en œuvre

STEP	Communes desservies	Capacité nominale	Charges maximales en entrée	Taux de charge calculé
Le Reyran	Puget-sur-Argens Fréjus/Saint-Raphaël	346 600 EH	120 820 EH	35%
Saint-Jean de Cannes	Fréjus/Saint-Raphaël	2 250 EH	532 EH	24%
Agay	Fréjus/Saint-Raphaël	45 967 EH	12 393 EH	27%
La Gaillarde	Roquebrune-sur-Argens	30 000 EH	17 355 EH	58%
Les Planets	Roquebrune-sur-Argens	21 000 EH	10 627 EH	51%
Pré vert	Les Adrets-de-l'Estérel	3 000 EH	1 173 EH	39%
Eglise	Les Adrets-de-l'Estérel	201 EH	100 EH	50%
-	-	449 018 EH	163 000 EH	-

À l'échelle des communes et selon le taux d'accroissement de la population envisagée (+0,3%/an), les capacités des STEP resteront largement suffisantes, nonobstant l'accueil de population supplémentaire en période estivale.

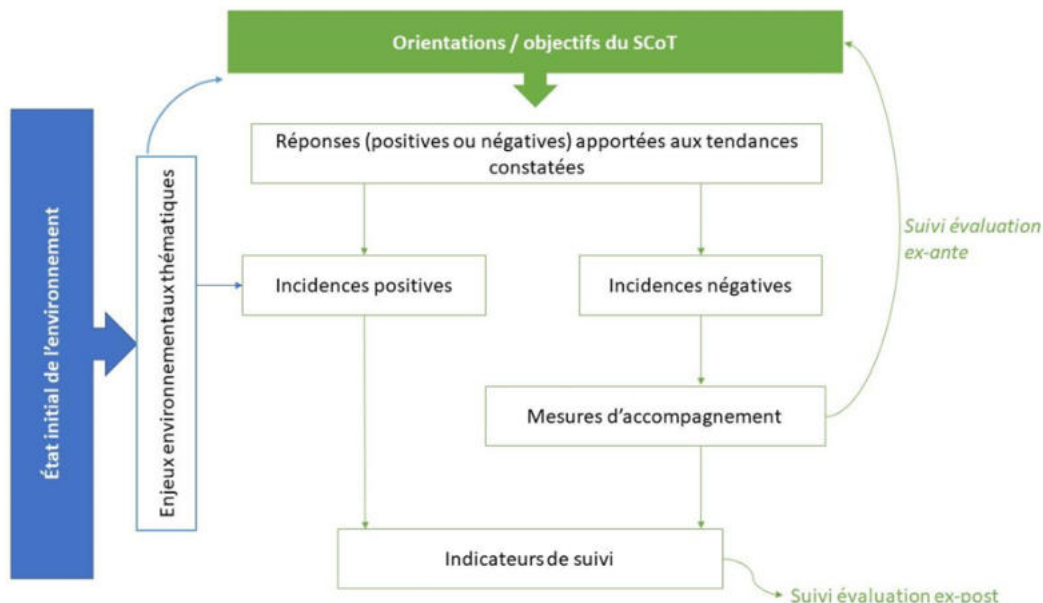
D. Méthode de l'évaluation environnementale

1. Présentation méthodologique

La méthode retenue pour établir l'évaluation environnementale du SCoT a consisté en plusieurs étapes :

1. Établir un état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers des grilles de type AFOM (atouts, faiblesses-opportunités, menaces) ;
2. Sur la base de ces grilles AFOM, des enjeux ont été définis puis hiérarchisés ;
3. L'analyse des incidences a alors été réalisée en s'appuyant sur :

- une analyse multicritère : croisement entre ces enjeux d'une part et les dispositions du DOO, d'autre part. Cette analyse a permis d'estimer les effets du SCoT sur l'environnement et de définir des mesures d'évitement ou de réduction ont été définies ;



- une analyse géomatique des secteurs susceptibles d'être impactés par le développement planifié, y compris sur les sites Natura 2000. Cela a également conduit à l'identification de mesures d'évitement et de réduction ;
 - o une analyse des émissions de GES évitées grâce à l'outil GES URBA ;
4. Des indicateurs de suivi ont alors été proposés afin de suivre l'évolution de l'environnement à partir du moment où le SCoT sera approuvé et sera mis en œuvre ;
 5. Un résumé non technique de l'évaluation environnementale est réalisé dans un dernier temps, aisément accessible à l'ensemble des partenaires publics associés et au public.

2. Limites de l'évaluation environnementale

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision sur le territoire. Chaque projet, notamment les projets d'infrastructures, doit donc faire l'objet en complément d'une étude d'impact particulière.

Il est donc important de préciser que les enjeux à prendre en compte et les mesures à proposer ne sont ni de même nature ni à la même échelle et au même degré de précision que ceux évalués dans le cadre d'un projet d'aménagement localisé et défini dans ses caractéristiques techniques. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le DOO ne sont abordées qu'au regard de leur état d'avancement. En revanche, l'évaluation environnementale formule des recommandations visant à encadrer les projets dont les contours précis restent flous au regard des enjeux environnementaux identifiés à leur niveau ou à proximité.

La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du SCoT est effectuée de façon optimale, dans la mesure du possible. Si par exemple l'estimation des surfaces consommées par l'urbanisation est facilement accessible, ce n'est cependant pas le cas pour toutes les données environnementales.

L'évaluation quantitative des orientations du SCoT est donc réalisée en fonction des moyens, données et outils disponibles, tandis que l'analyse qualitative peut être systématiquement poussée au mieux des possibilités.

E. Analyse des incidences sur l'environnement

1. Résultat de l'analyse du PAS

Au regard des objectifs stratégiques qui portent la stratégie du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération, se dégage une tonalité environnementale qui met en avant les enjeux associés à l'adaptation du territoire au changement climatique à travers la préservation des milieux naturels, la prise en compte des risques et à l'atténuation du changement climatique par le développement par la transition énergétique. Il est également à noter une stratégie basée sur la préservation du cadre de vie, à travers la gestion foncière et la protection des paysages.

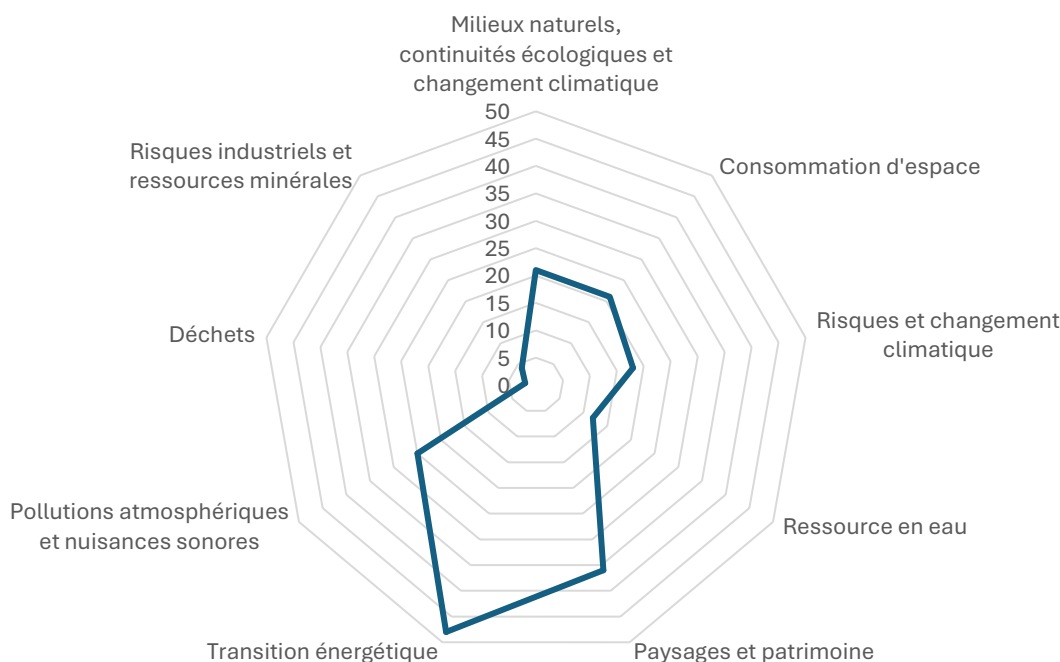


Figure 2 : Stratégie environnementale du PAS - Ecovia

2. Résultat de l'analyse du DOO

a) La stratégie environnementale

Au regard des prescriptions qui traduisent de manière opérationnelle le projet stratégique du SCoT, il se dégage un parti pris environnemental visant à réduire les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, prendre en compte les aléas liés aux risques sur le territoire, et réduire la consommation d'espace.

On retrouve une cohérence des priorités, avec de nombreuses prescriptions intégrant la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, la volonté de maîtriser la consommation d'espace et une prise en compte importante des risques d'inondation et d'incendie dans la stratégie d'aménagement du territoire. Il est important de souligner que les mesures mises en œuvre par le DOO intègrent pleinement les enjeux liés au changement climatique. Les enjeux paysagers, qui constituent une composante identitaire forte du territoire, sont également bien pris en compte. La thématique de la ressource en eau est abordée en lien avec la capacité d'accueil du territoire en période touristique, et sous l'angle de la gestion des eaux pluviales. Les enjeux relatifs aux déchets, aux risques industriels et aux ressources minérales apparaissent de manière moins marquée à cette échelle, bien que certaines prescriptions inscrivent des mesures visant à leur prise en compte.

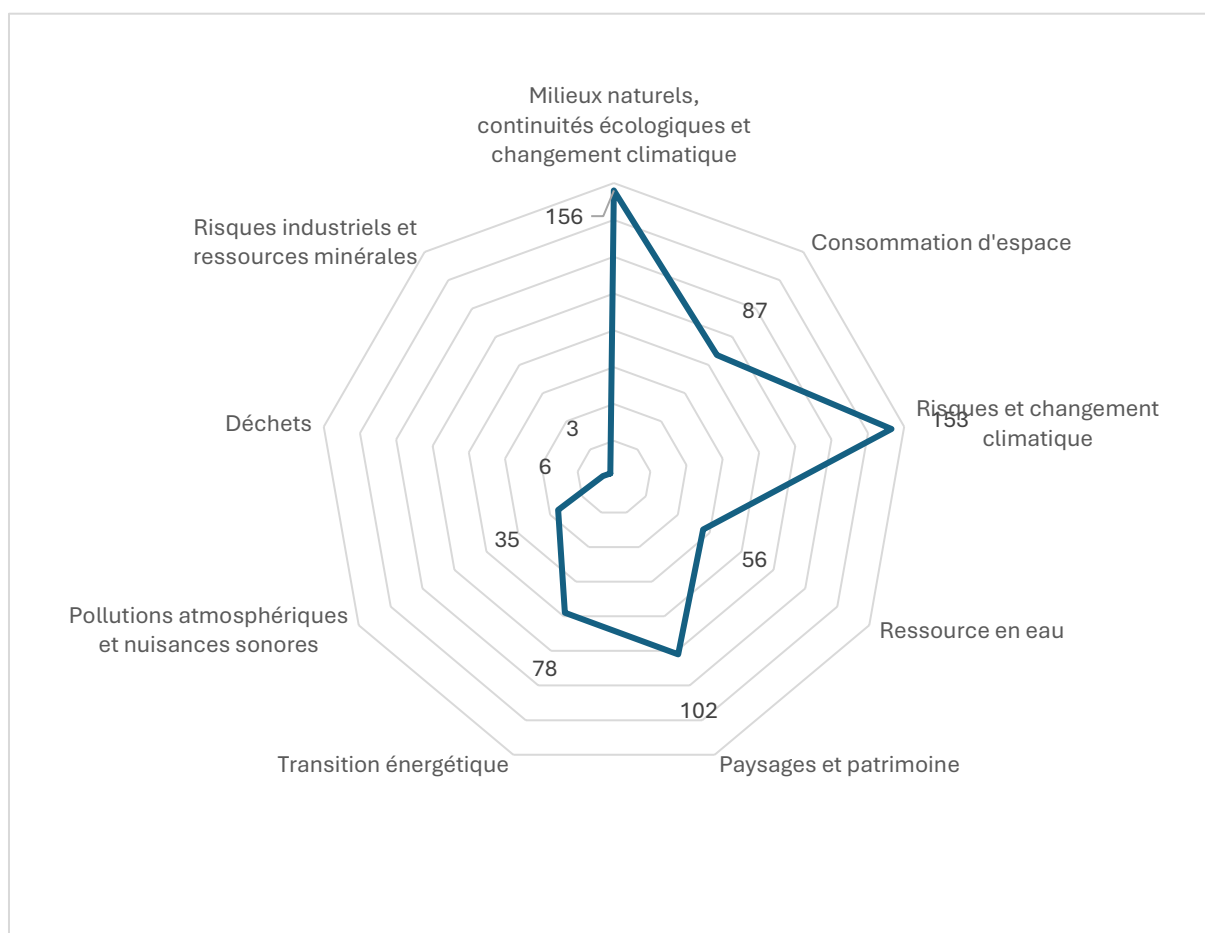


Figure 3 : Stratégie environnementale – Ecovia

b) Le profil environnementale du projet

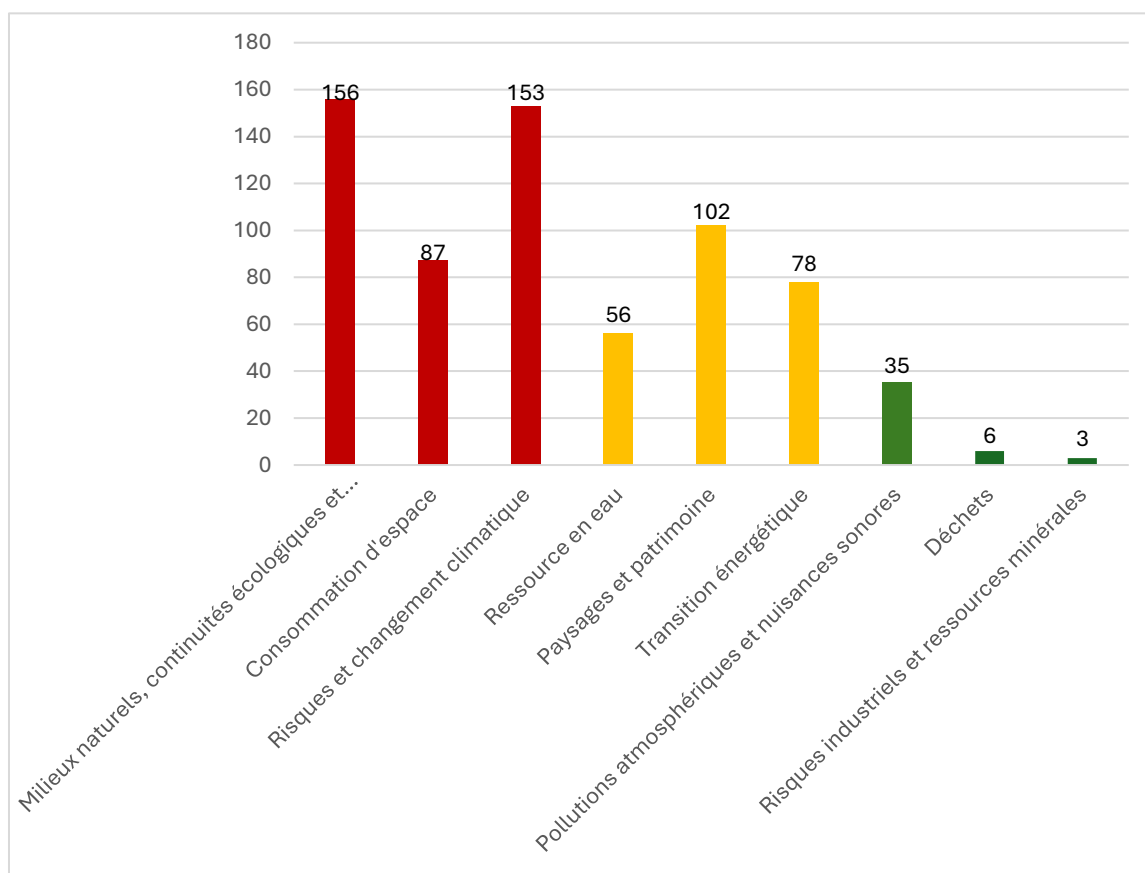


Figure 4 : Profil environnementale – Ecovia

Enjeux forts

Enjeux moyens

Enjeux faibles

On note la nette plus-value apportée sur les enjeux prioritaires liés aux milieux naturels, aux continuités écologiques, aux risques et au changement climatique. L'enjeu prioritaire de la consommation d'espace affiche un score plus faible en comparaison : bien que le projet de DOO intègre de nombreuses prescriptions visant à en maîtriser la consommation, plusieurs mesures demeurent susceptibles d'impacter le foncier du territoire. Viennent ensuite les enjeux importants relatifs à la ressource en eau, aux paysages et au patrimoine, ainsi qu'à la transition énergétique.

Le DOO contribue de manière positive à tous les enjeux environnementaux. On note également l'apport positif du projet aux enjeux aux pollutions atmosphériques et les nuisances sonores, aux déchets ainsi qu'au risques industriels et aux ressources minérales.

Ainsi, le profil environnemental est cohérent avec la nature et les leviers du document évalué : les enjeux directement concernés par la planification du développement territorial affichent les meilleurs résultats. Précisons que concernant les enjeux de niveau faible, le DOO n'a pas vocation à agir de manière directe dessus, et que ces incidences découlent directement des choix d'organisation de l'armature et du fonctionnement du territoire.

3. Résultat de l'analyse des GES

Tableau 1 : Comparaison des scénarios entre le SCOT et une évolution tendancielle (Modèle GES URBA)

Thématique	Énergie (MWh/an)		GES (tCO2e/an)	
	SCOT	Tendanciel	SCOT	Tendanciel
Construction et rénovation de bâtis résidentiels	115 897	144 052	14 712	20 285
Construction et rénovation de bâtis tertiaires	43 101	32 328	4 589	3 441
Évolution des mobilités	-14 916	-1 248	-4 252	-861
Occupation des sols	0	0	8 820	11 312
Total annuel à l'horizon 2045 (hors ENR)	144 082	175 133	23 869	34 177
Production ENR	725 054	14 134	-1 421	-9

D'après cette analyse, le SCOT entrainerait une augmentation de la consommation énergétique du territoire d'environ 144 080 MWh/an, contre 175 135 MWh/an dans le cadre d'un scénario tendanciel, concernant les émissions de GES (sans prendre en compte les ENR), le SCOT devrait engendrer des émissions d'environ 23 870 tCO2e/an supplémentaires contre 34 180 tCO2e/an dans le cadre du scénario tendanciel.

De plus, les objectifs de production d'ENR devrait permettre une production d'énergie renouvelable de 711 GWh plus importante que dans le scénario tendanciel, permettant une réduction des émissions de GES supplémentaires d'environ 1412 kgeqCO2.

Le SCOT permettrait donc de réduire les émissions de GES de 30% par rapport à une évolution tendancielle, notamment via les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et les actions en faveur du développement des mobilités durables. Il permettrait également une réduction des consommations énergétiques de 18% du fait des objectifs de construction de logements maitrisés, des actions en faveur du développement des mobilités durables.

Ces évolutions sont mises en valeur dans les graphiques suivants :

4. Incidences sur les thématiques environnementales

a) Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique

Le DOO agit directement sur ces enjeux à travers les prescriptions de la partie C « *Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et D « *Zones littorales et maritimes* ». Particulièrement les prescriptions de P39 à P57.

Quelques dispositions portant le développement démographique et économique envisagé par le SCoT auront des incidences négatives sur ces enjeux. En effet le développement du tourisme (P20), le développement urbain en général (P32, P36) ainsi que le développement des EnR (P61) peuvent contrevenir à l'atteinte des objectifs de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques. Les prescriptions de P39 à P48 assurent la préservation et la restauration des continuités écologiques et des cœurs de nature.

D'autre part, toutes les prescriptions visant la limitation des extensions urbaines, la densification, la préservation des paysages, notamment des coupures vertes permettent de limiter la consommation d'espaces naturels et participent également à répondre à l'enjeu.

En outre, la préservation des continuités écologiques ou des habitats spécifiques est inscrite dans différentes dispositions de manière transversale, à l'image de la P4 et P5 qui vise à assurer l'intégration des espaces de développement économique avec les enjeux de continuités écologiques et espaces naturels identifiés dans la TVB et la préservation des espaces agricoles.

(1) Préconisations de mesures ERC pour l'enjeu « milieux naturels et biodiversité »

L'impact de la végétalisation et des plantations devrait être pris en compte : il s'agit de proscrire les espèces envahissantes exotiques et cibler des espèces locales adaptées au climat local et à venir dans les futurs aménagements.

Un suivi renforcé des impacts des infrastructures et des projets économiques sur les milieux naturels et les continuités écologiques serait bénéfique pour ajuster les mesures en cas de dérive.

b) Ressource en eau

Plusieurs incidences négatives ont été relevées, découlant des prescriptions portant le développement du tourisme sur le territoire (P18 à P20) ainsi que le développement de l'offre de logement (P22). Ces développements vont nécessiter de nouveaux prélèvements et induira des rejets d'eaux usées.

Toutefois, les enjeux concernant la ressource en eau sont abordés dans le DOO à différents niveaux :

- La prescription P5 prévoit la protection des terres irriguées, favorisant ainsi une gestion maîtrisée et efficiente de la ressource en eau.
- L'axe A.3.5 encourage une utilisation économe de la ressource, en cohérence avec les principes de sobriété hydrique.
- La prescription P23, en limitant l'étalement urbain, impose une prise en compte systématique de la desserte en réseaux d'eau potable et d'assainissement adaptés, réduisant les pressions sur les infrastructures existantes.
- Les prescriptions P39 à P48, relatives à la préservation des milieux aquatiques et humides, participent à la protection de la qualité et de la disponibilité de la ressource en eau.
- La prescription P57 renforce la sobriété hydrique et la planification des usages, notamment en intégrant les besoins saisonniers liés à l'activité touristique.
- La prescription P58 contribue à l'amélioration de la qualité physico-chimique et biologique des masses d'eau, en limitant les pollutions diffuses.
- La prescription P59 favorise la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales, permettant de réduire le risque de saturation des réseaux et les phénomènes d'inondation urbaine.
- Enfin, les prescriptions de la partie D, consacrée aux zones littorales et maritimes, participent également à la préservation de la ressource en eau, en limitant les pollutions d'origine terrestre et en favorisant des aménagements respectueux des équilibres hydrauliques côtiers.

Focus sur la capacité d'accueil :

Le DOO intègre des prescriptions relatives au dimensionnement des projets au regard de la capacité d'accueil du territoire, afin de garantir que le développement envisagé reste compatible avec les capacités locales en matière de ressource en eau :

- Consommation moyenne d'eau potable : la consommation d'eau par an et par habitant est de 91m³, avec des variations selon les usages domestiques, industriels et agricoles.
- Capacité des réseaux d'assainissement : Les systèmes existants sont adaptés à la population actuelle
- Équilibre entre prélèvements et recharges : La nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif.

Ce point est plus particulièrement développé dans la partie justification des choix au regard de l'environnement.

(1) Préconisations de mesures ERC pour l'enjeu « ressource en eau »

Les effets du changement climatique pouvant impacter la ressource en eau, une attention doit être apportée au développement touristique et la capacité d'accueil du territoire en termes de ressource en eau et d'assainissement.

c) Risques et changement climatique

Le DOO intègre directement la prise en compte des risques naturels à travers l'axe C.4 « *Intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement* » à travers les prescriptions P55 et P56.

Les dispositions prévoyant des constructions et aménagements (P31, P32) pourront engendrer une artificialisation des sols et donc augmenter le risque de ruissellement.

Aussi, est-il est question de s'assurer que les documents d'urbanisme prennent en compte les éléments de connaissance et d'évitement des risques naturels, de prévenir l'apparition de nouveaux risques d'inondation et de feux de forêts à travers l'urbanisation. A ce sujet, la préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau est un élément central de la stratégie de gestion des risques du DOO, que l'on retrouve également dans la définition quatre grands types d'espaces (P39).

La limitation de l'imperméabilisation et l'infiltration des eaux pluviales traitées de manière transversale dans les prescriptions (Axe A.3.5, P23, P55, P59, P67) concourent à réduire les aléas inondation. La préservation des milieux naturels, en particulier des zones humides et des forêts et des fonctionnalités écologiques (voir paragraphe dédié aux milieux naturels) permet de préserver les services écosystémiques, l'infiltration des eaux et la stabilisation des sols.

(1) Préconisations de mesures ERC pour l'enjeu « risques et changement climatique »

La désimperméabilisation des sols doit être accompagnée d'une réflexion sur les risques propres au sous-sol (cavités, argiles) afin de ne pas augmenter ces aléas, dans les secteurs bâtis notamment.

Adopter une vision croisée des risques naturels (inondations, glissements de terrain) et technologiques pour identifier et éviter les secteurs de multi-exposition.

Mettre en place des indicateurs de suivi pour évaluer l'impact des orientations sur la réduction des risques naturels et ajuster les prescriptions si nécessaire.

d) **Paysages et patrimoine**

Certaines dispositions prévoient des éléments pouvant impacter les paysages comme les énergies renouvelables (P60) et les activités économiques (P9). Le DOO inscrit la préservation des paysages à travers de nombreuses prescriptions et particulièrement à travers *la partie C « Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers »*.

Plusieurs autres dispositions traitent directement de ces enjeux :

- Au niveau des grands paysages (P4, P39)
- Au niveau du patrimoine (P5, P23, P37)
- Au niveau des paysages anthropisés urbains comme agricoles (P6, P19, P49, P51)

Par ailleurs, la préservation des fonctionnalités écologiques et des milieux naturels (voir paragraphe dédié aux milieux naturels) et d'une autre manière, la densification et la limitation des extensions et de l'étalement urbain permettent de préserver les paysages.

Force est de constater que l'enjeu d'intégration paysagère des aménagements et la préservation des paysages est récurrente dans les prescriptions du DOO.

e) **Transition énergétique**

Les nouveaux aménagements touristiques, commerciaux ou d'habitat seront consommateurs d'énergie et émetteurs de GES (P2, P19, P20). Par ailleurs, l'allongement de la saison touristique « 4 saisons » peut contribuer à augmenter les flux touristiques en véhicules particuliers sur les saisons basses.

L'armature urbaine définie par le SCoT (P24) déclinée à travers les pôles urbains permet de privilégier le développement urbain dans les polarités principales et intermédiaires de manière à réduire certains déplacements pour accéder aux services et commerces. Les dispositions enjoignant à la densification et à la réduction de l'étalement urbain peuvent engendrer une optimisation des déplacements, avec une amélioration de l'offre et réduire les consommations d'énergie et émissions de GES issues des transports. Il en est de même avec la définition de l'armature et le développement de la multifonctionnalité, qui permet de contenir les logements au plus près des services, et donc réduisant leurs distances de déplacement.

Le DOO prévoit un développement en forte connexion avec les réseaux de mobilité (P27 à 30), et un développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle (P31).

Plusieurs dispositions visent à mettre en œuvre la sobriété énergétique du bâti en intégrant les principes de performance énergétique et de conception bioclimatique (P18) : rénovations ou réhabilitations pour tendre vers des bâtiments passifs ou à énergie positive.

La P60 participe aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique.

L'ensemble des réductions de consommations d'énergies fossiles (actuellement majoritaires dans les transports) et les transitions vers des énergies renouvelables bas carbone permettront de réduire les émissions de GES. En outre, les dispositions préservant les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques permettent de préserver les services écosystémiques de stockage de carbone.

f) **Pollutions atmosphériques et nuisances sonores**

Certaines dispositions pourraient engendrer des pollutions de l'air ainsi que des nuisances (bruit, vibration). Également, l'augmentation des densités si elle est mal maîtrisée peut

accentuer l'exposition des habitants, voire créer d'autres nuisances de voisinage. L'augmentation du tourisme est également source de flux de déplacements et d'activités de loisirs pouvant être bruyantes.

Toutefois, les incidences du DOO sur ces enjeux sont très positives du fait des choix réalisés pour favoriser les mobilités douces ou collectives. Le développement est envisagé en combinaison avec les réseaux de transports collectifs (covoiturage, transports en commun), les mobilités piétonnes et cyclistes. La densification, la multi fonctionnalité des pôles urbanisés et quartiers ainsi que la réduction de l'étalement urbain favorisent la réduction des déplacements, les modes plus silencieux et réduisent les émissions de polluants et de bruits issus des transports.

Par ailleurs, les espaces de quiétude visent à être préservés par le projet de TVB tandis que la re végétalisation d'espaces en ville contribue à une meilleure qualité de l'air.

**(1) Préconisations de mesures ERC pour les enjeux
« Pollutions atmosphérique et nuisances sonores »**

Une vigilance sur les espèces utilisées pour les plantations et le déploiement d'espaces verts est demandée afin d'éviter l'introduction de plantes allergènes, envahissantes ou exotiques.

Les bâtiments identifiés en secteur sensible (nuisances sonores, qualité de l'air) nécessiteront une réflexion sur leur déplacement ou sur des évolutions limitant fortement les nuisances (installation de recharge de véhicules électriques, limitation des déplacements motorisés, etc.).

g) Déchets

Certains développements pourront engendrer une production supplémentaire de déchets, tels ceux prévus pour augmenter le tourisme (P19, P20).

Le renouvellement urbain qui devrait découler de la mise en œuvre du DOO sera source de déchets du BTP et de réemploi direct.

En outre, mettre en œuvre la zéro artificialisation nette permet de réduire les distances des circuits de collecte.

**(1) Préconisations de mesures ERC pour les enjeux « déchets
»**

Dans les secteurs touristiques, la mise en œuvre d'aménagements urbains permettant le tri à la source devrait être intégrée.

h) Risques industriels et ressources minérales

Tout projet de construction et aménagement est consommateurs de ressources minérales, tels les logements (P22), les équipements, notamment ceux nécessaires au développement touristique, économique ou commercial (P2, P32).

F. Secteurs susceptibles d'être impactés

1. Contexte et méthode de l'analyse

Les espaces de consommation foncière prévus dans le DOO représentent les secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI) par la mise en œuvre du SCoT. Ainsi les incidences environnementales les plus fortes sont susceptibles de s'y exercer.

Le DOO encadre la maîtrise de l'urbanisation en fixant, par ses prescriptions, une enveloppe maximale de consommation foncière de 171 hectares à l'horizon 2045, répartie entre 115 hectares dédiés à l'habitat et aux équipements associés, et 56 hectares réservés au développement des activités économiques. Cette enveloppe constitue le plafond global à ne pas dépasser pour l'ensemble des projets futurs du territoire, qu'il s'agisse d'habitat, d'économie ou de tourisme.

Dans ce cadre, le SCoT ne délimite pas des secteurs d'extension précis comme le ferait un document de zonage. Il adopte une approche différente en identifiant des tissus urbains existants susceptibles d'accueillir, à terme, des extensions, sous réserve d'une justification du besoin et du respect de l'enveloppe foncière maximale fixée.

Afin d'objectiver cette démarche, une analyse géomatique a été conduite pour qualifier les typologies d'occupation du sol présentes au droit de ces tissus urbains existants. Cette analyse a permis de repérer les secteurs potentiellement concernés par une extension, en s'appuyant sur une zone tampon autour des différents pôles urbains. L'objectif est d'apporter une lecture homogène des contextes territoriaux et de mieux caractériser les milieux susceptibles d'être impactés, sans pour autant pré-définir des zones constructibles.

Tampon autour des pôles urbains

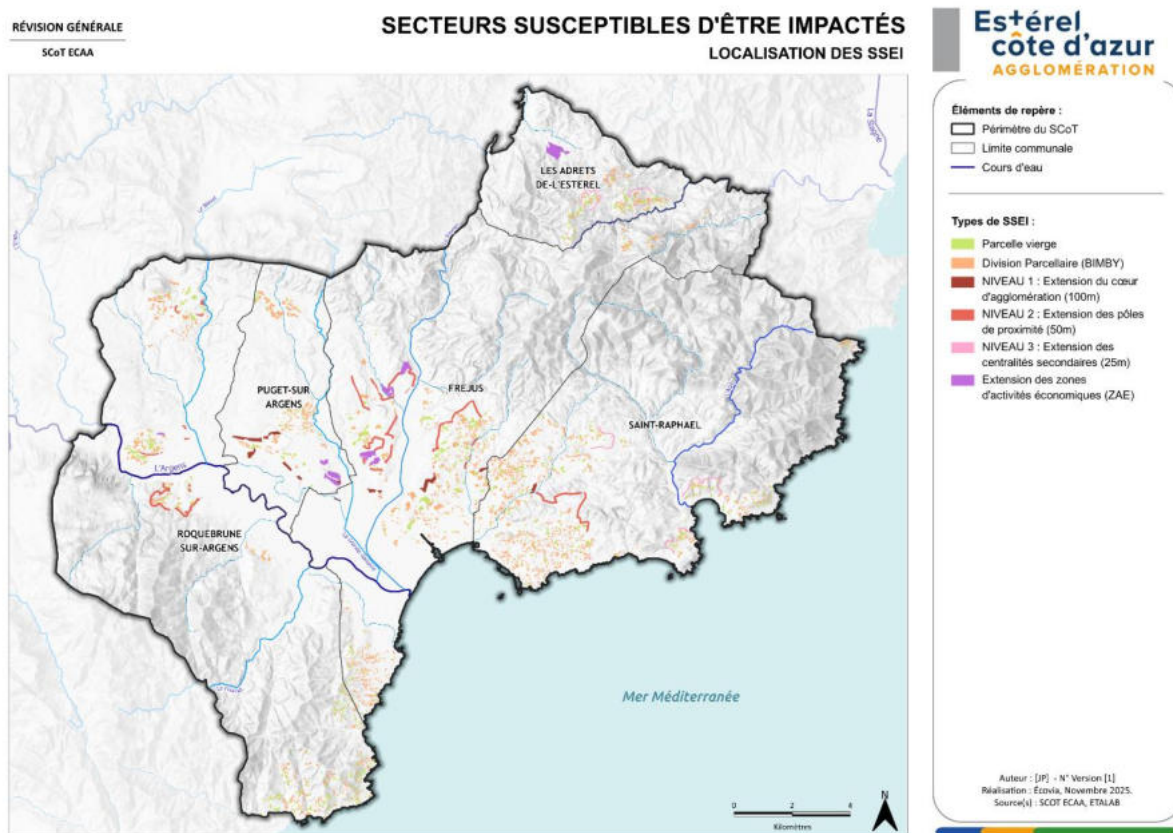
Cœur d'agglomération	100 m
Pôle de proximité	50 m
Centralité secondaire	25 m

2. Conclusions sur les secteurs susceptibles d'être impactés

En conclusion, l'analyse du croisement des secteurs susceptibles d'être impactés, avec l'ensemble des enjeux thématiques ayant pu être spatialisés fait ressortir une bonne intégration des enjeux environnementaux, dans l'écriture du DOO.

Seuls les enjeux paysagers, certains sites et sols pollués, les zones d'aléa feu de forêt ainsi que les espaces concernés par un périmètre de 500 m autour des monuments historiques présentent des superpositions non négligeables avec les secteurs susceptibles d'être impactés.

Mesures ERC : Ces différents éléments devront être intégrés, dans les réflexions de la communauté urbaine dans le cadre de l'évolution des documents de planification (PLU – PLUi) pour s'assurer que les zones futures de projets, et notamment à vocation d'habitat, limitent la mobilisation de ces espaces.



G. Analyse simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

Sur le territoire du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération, 5 sites au titre de la directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation) et 1 site au titre de la directive Oiseaux (Zone de protection spéciale), soit 39% % du territoire sont identifiés. Ces sites abritent une diversité exceptionnelle d'habitats naturels et d'espèces animales et végétales.

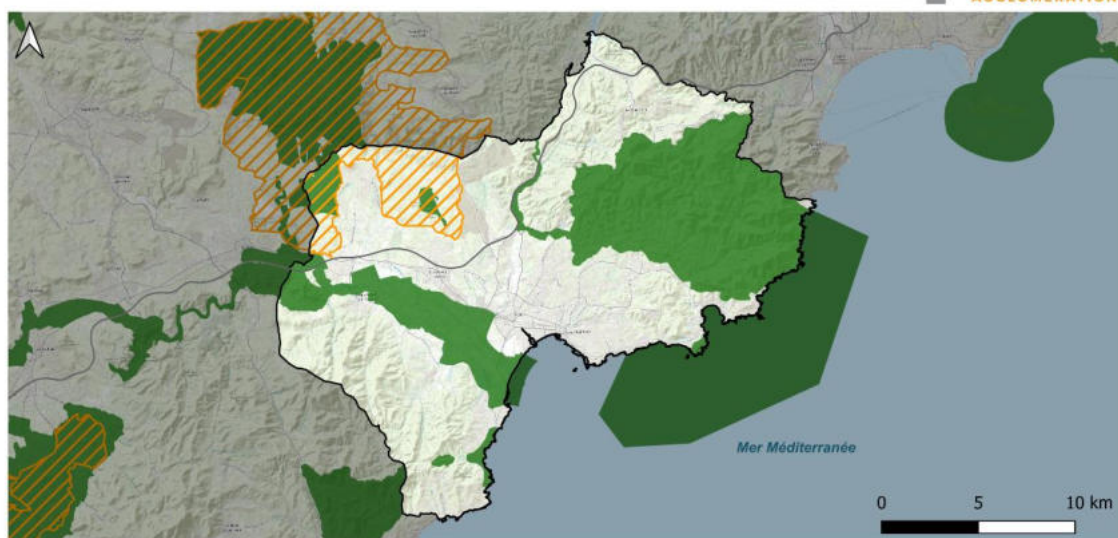
Tableau 2 : Sites Natura 2000 situées sur le territoire du SCoT

Sites Natura 2000 (Source INPN)		Superficie du site (ha)	Superficie (ha) sur le territoire	Portion du territoire concerné en %
Zones de protection spéciale (Directive oiseaux)				
FR9312014	Colle du Rouet	11 533	2 502	7,11%
Zones de spéciales de conservation (Directive habitats)				
FR9301626	Val d'Argens	12 219	1 062	3,01%
FR9301622	La plaine et le massif des Maures	34 264	543	1,54%
FR9301628	Esterel	15 088	7 820	22,23%
FR9301625	Forêt de Palayson - bois du Rouet	5 158	518	1,47%
FR9301627	Embouchure de l'Argens	1 380	1 192	3,38%
Total (sans compte double)	6	-	13 645	38,79%

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ
RÉSEAU NATURA 2000

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Auteur : REMY Florian - N° Version [1] / Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : INPN, Fond : Photographies aériennes - IGN

Eléments de contexte Milieux naturels et biodiversité	
 Routes principales	 Sites d'importance communautaire
 ZPS	 Natura 2000
 Zones de protection spéciale	

1. Conclusion de l'évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000

Le SCoT définit une prescription spécifique pour répondre aux enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire présents sur son territoire. Il s'agit de la P47 : Préserver les sites Natura 2000 :

« La préservation des sites Natura 2000 doit être strictement assurée au regard des objectifs de conservation qui s'y appliquent. Dans ce cadre, seuls peuvent être admis les projets répondant cumulativement aux critères suivants :

Les travaux, constructions, et aménagements ne portant pas atteinte aux objectifs du DOCOB, notamment pour les communes intégralement ou partiellement incluse en site Natura 2000 ;

Les travaux, constructions, et aménagements justifiant d'une absence d'incidence notable sur les milieux et espèces d'intérêt communautaire ayant motivé le classement du site. »

Ainsi, le DOO stipule que la préservation des sites Natura 2000 est strictement assurée au regard de leurs propres objectifs de conservation.

Or, certains secteurs susceptibles d'accueillir une nouvelle urbanisation pour répondre aux besoins de développement du territoire se superposent aux périmètres des sites Natura 2000 du territoire :

Sites Natura 200 (code, nom, superficie totale du site en hectare, superficie sur EECA en %)				SSEI Parcelle vierge (ha)	SSEI BIMBY (ha)	Extension ZAE (ha)	Total SSEI (ha)
FR9312014	Colle du Rouet	11 532,5	7%	2,2	15,7	0	17,8
FR9301622	La plaine et le massif des Maures	34 264,1	2%	2,0	4,7	0	6,6
FR9301625	Forêt de Palayson - bois du Rouet	5 157,9	2%	0	0	0	0
FR9301626	Val d'Argens	12 219,4	3%	0,1	0	0	0,2
FR9301627	Embouchure de l'Argens	1 379,9	3%	0,1	0,1	0	0,2
FR9301628	Esterel	15 088,1	22%	0	0	0	0

Les secteurs identifiés sont localisés en continuité de l'urbanisation existante, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologique de ces secteurs. **Ces secteurs ne seront donc pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de ces espèces.**

Si un projet venait à s'implanter sur l'un des sites Natura 2000, il devrait démontrer, au regard du SCoT, qu'il ne compromet ni les objectifs de gestion et de conservation définis dans le DOCOB en vigueur, ni les habitats ou espèces ayant justifié le classement du site.

De fait, tout projet de développement, **prévue en application du SCoT**, ne peut, lorsqu'il se déploie, générer d'incidences notables sur les habitats et les espèces des sites Natura 2000 présents sur le territoire.

Par ailleurs il convient de préciser qu'aucun projet n'autorise, en l'état du SCoT, une extension ou une création ex nihilo à l'intérieur d'un périmètre Natura 2000.

En conséquence, les dispositions du SCoT, telles qu'édictées dans le DOO, **ne devraient induire aucune incidence notable sur les sites Natura 2000**. Leur mise en œuvre reste pleinement compatible avec les objectifs de conservation et de gestion de ces sites.

H. Zoom sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES)

1. Conclusion sur les incidences du SCoT en matière d'émissions de GES

A partir de ces hypothèses, le tableau suivant regroupe les résultats obtenus selon les thématiques ayant pu être modélisées :

Tableau 3 : Comparaison des scénarios entre le SCOT et une évolution tendancielle (Modèle GES URBA)

Thématique	Énergie (MWh/an)		GES (tCO2e/an)	
	SCOT	Tendanciel	SCOT	Tendanciel
Construction et rénovation de bâtis résidentiels	115 897	144 052	14 712	20 285
Construction et rénovation de bâtis tertiaires	43 101	32 328	4 589	3 441
Évolution des mobilités	-14 916	-1 248	-4 252	-861
Occupation des sols	0	0	8 820	11 312
Total annuel à l'horizon 2045 (hors ENR)	144 082	175 133	23 869	34 177
Production ENR	725 054	14 134	-1 421	-9

D'après cette analyse, le SCOT entrainerait une augmentation de la consommation énergétique du territoire d'environ 144 080 MWh/an, contre 175 135 MWh/an dans le cadre d'un scénario tendanciel, concernant les émissions de GES (sans prendre en compte les ENR), le SCOT devrait engendrer des émissions d'environ 23 870 tCO2e/an supplémentaires contre 34 180 tCO2e/an dans le cadre du scénario tendanciel.

De plus, les objectifs de production d'ENR devrait permettre une production d'énergie renouvelable de 711 GWh plus importante que dans le scénario tendanciel, permettant une réduction des émissions de GES supplémentaires d'environ 1412 kgeqCO2.

Le SCOT permettrait donc de réduire les émissions de GES de 30% par rapport à une évolution tendancielle, notamment via les objectifs de réduction de consommation d'ENAF et les actions en faveur du développement des mobilités durables. Il permettrait également une réduction des consommations énergétiques de 18% du fait des objectifs de construction de logements maitrisés, des actions en faveur du développement des mobilités durables.

Ces évolutions sont mises en valeur dans les graphiques suivants :

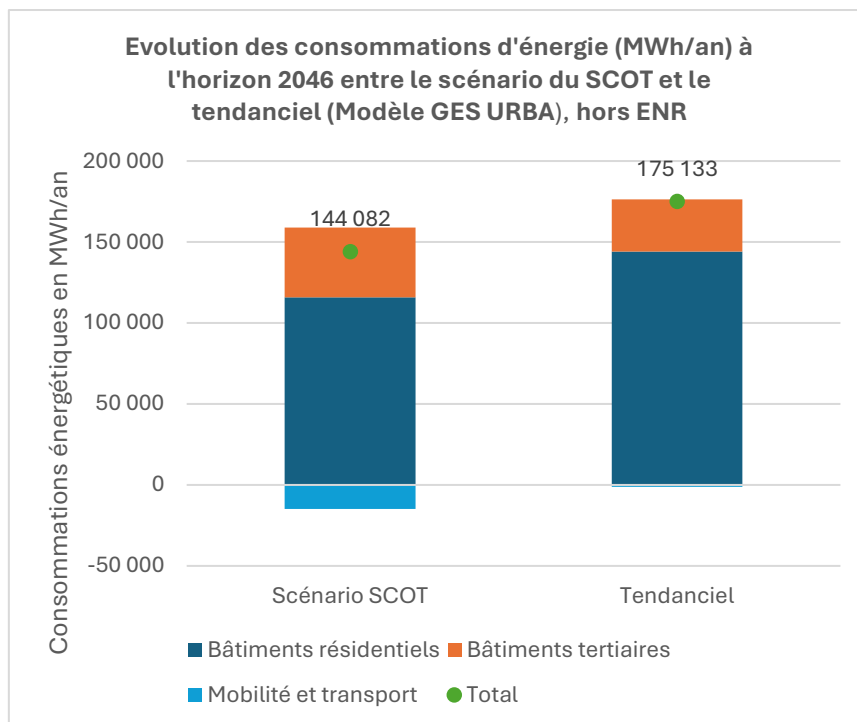


Figure 5 : Bilan des consommations d'énergie finale (MWh/an) (source : GES Urba), hors ENR

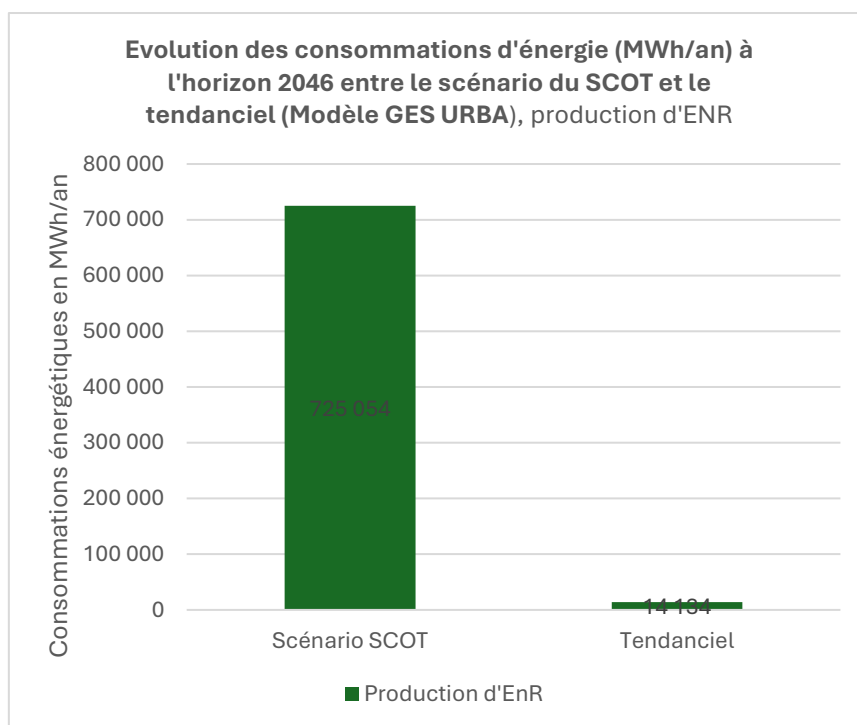


Figure 6 : Evolution des consommations d'énergie (MWh/an) à l'horizon 2046 entre le scénario du SCOT et le tendanciel (Modèle GES URBA), production d'ENR

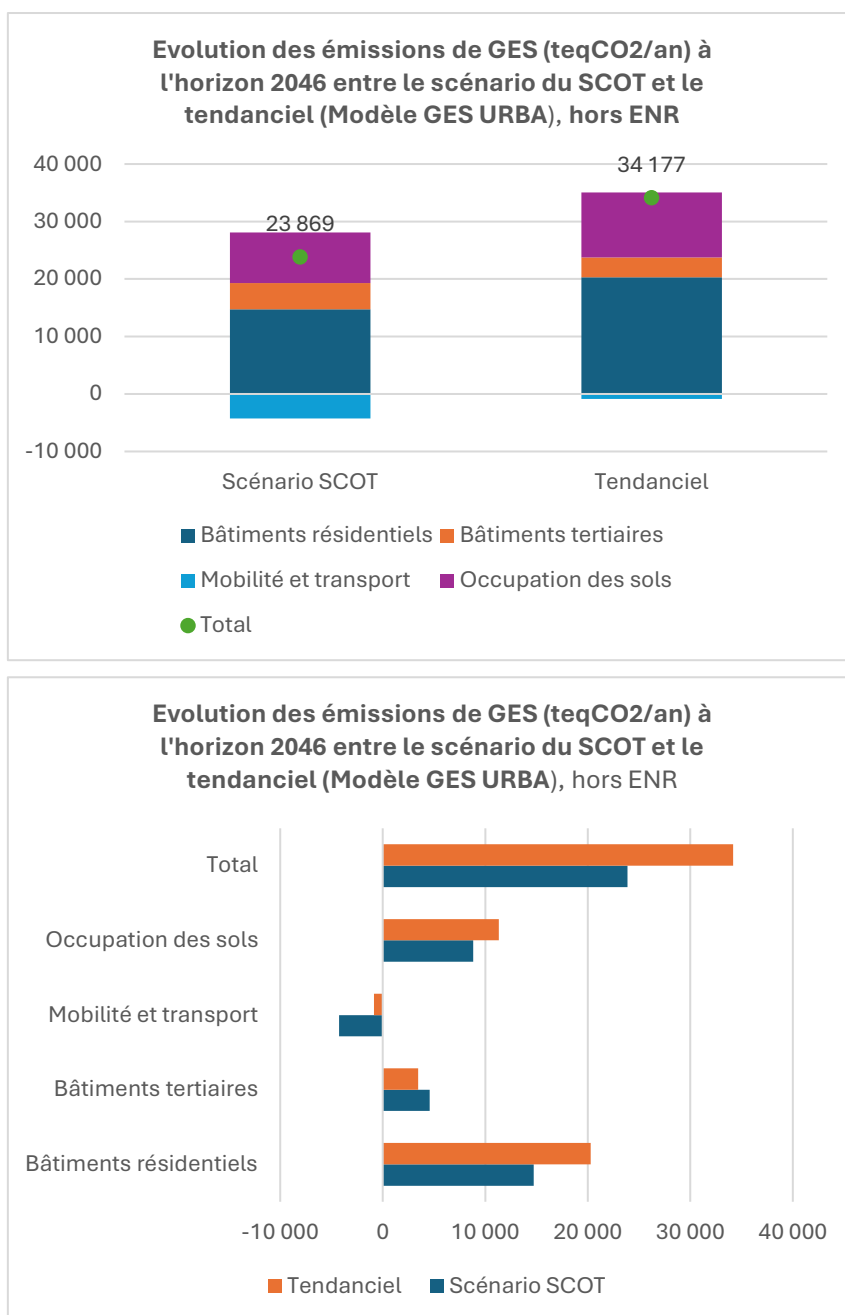


Figure 7 : Bilan par thématique des émissions de GES (teqCO₂/an) (source : GES Urba) hors ENR

I. Dispositif de suivi

1. Les objectifs du suivi

Dans le SCoT en vigueur, les indicateurs de suivi étaient organisés par grandes thématiques (urbanisme, habitat, mobilités, environnement, etc.), ce qui permettait une lecture sectorielle mais limitait parfois l'analyse transversale des effets du projet de territoire.

La révision du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération propose une nouvelle approche, fondée sur la typologie des indicateurs :

- **les indicateurs d'état**, qui traduisent les caractéristiques et dynamiques du territoire (consommation d'espace, évolution démographique, qualité de l'air, etc.) ;
- **les indicateurs de pression**, qui permettent d'apprécier les impacts des politiques publiques et des dynamiques socio-économiques sur les ressources et les milieux ;
- **les indicateurs de réponse**, qui mesurent la mise en œuvre des actions et des politiques engagées dans le cadre du SCoT et des documents qui en découlent.

Cette évolution vise à renforcer la cohérence et la lisibilité du dispositif de suivi, en facilitant la compréhension des relations entre l'état du territoire, les pressions exercées et les réponses apportées par la planification. Elle permettra également d'améliorer l'évaluation de l'efficacité des orientations du SCoT dans la durée et d'alimenter les bilans à 6 et 12 ans de manière plus structurée et opérationnelle.

NB : les principaux indicateurs thématiques du SCoT en vigueur sont présents, mais organisés selon cette typologie d'indicateurs.

Les indicateurs d'évaluation du SCOT

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Biodiversité et continuités écologiques	Surface des réservoirs de biodiversité (ha)	Réponse	MOS ECAA	3 ans
	Surfaces, linéaires ou nombre d'éléments de la trame verte et bleue protégés dans les documents d'urbanisme locaux (L151-23, EBC, etc.)	Réponse	MOS ECAA	3 ans
Consommation d'espace	Évolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine (ha)	Etat	MOS ECAA	3 ans
	Évolution de la consommation d'espaces due à la densification (ha) supérieure et inférieure à 2 500m ²	Etat	MOS ECAA	3 ans
Eau et assainissement	État qualitatif et quantitatif des masses d'eau, qualité des cours d'eau	État	Agence de l'eau	6 ans
	Volumes prélevés d'eau potable par commune	État	Agence de l'eau ECAA	2 ans
	Consommation d'eau potable par habitant par an (évolution)	État	Agence de l'eau ECAA	2 ans
	Part des habitants raccordés au réseau collectif	État	ECAA	2 ans
	Nombre de STEP non conformes Pourcentage de conformité	Pression	SPANC ECAA	2 ans
	Capacité de traitement des stations d'épuration (rendement épuratoire) / qualité des effluents en sortie de station	Pression	SPANC ECAA	2 ans
	Capacité résiduelle des STEP	Pression	Portail de l'assainissement	2 ans
Eaux pluviales	Evolution des surfaces artificialisées	Etat	MOS	3 ans
	Nombre de dispositifs de traitement alternatif des eaux pluviales mis en place	Etat	Commune ECAA	3 ans
	Nombre de schéma d'Assainissement avec volet pluvial conçus selon les prescriptions du SDAGE	Etat	Commune ECAA	3 ans

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Energie / GES	Consommation énergétique du territoire par secteur (GWh)	Etat	Cigale Atmo Sud	3 ans
	Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies consommées	État	Cigale Atmo Sud	3 ans
	Puissance photovoltaïque installée au sol (GWh)	État	Communes, ECAA	3 ans
	Nombre d'installations et surface de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïque installés (public et privés)	État	Communes, ECAA	3 ans
	Nombre d'opération de réhabilitation des bâtiments publics	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Nombre de diagnostics énergétiques des bâtiments publics effectués	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Consommation des bâtiments neufs et réhabilités	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Émissions de GES par secteur (en kteqCO ₂)	Etat	ORECA	1 an
	Nombre de points noirs de bruit recensés et/ou traités	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans
Nuisances	Linéaire de routes faisant l'objet d'un arrêté de voies bruyantes	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans
	Nombre d'ouvrages antibruit	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans
	Émissions de polluant (t)	Etat	CIGALE	1 an
Pollution de l'air	Evolution de l'indice ATMO	Etat	CIGALE	1 an
	Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte	Etat	CIGALE	1 an
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Etat	Géorisques PLU ECAA DDT	6 ans

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Risques Naturels Risques incendies et feux de forêts	Nombre d'emplacement réservé pour la gestion de l'inondation et de l'eau pluviale	Etat	Géorisques PLU ECAA DDTM	6 ans
	Mise en œuvre du PAPI et nombre d'actions réalisées	Etat	Géorisques PLU ECAA DDTM	6 ans
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Etat	Géorisques PLU ECAA DDT	6 ans
	Nombre d'incendies et superficies concernées	Etat	DREAL PACA DDTM Communes ECAA SDIS Base de données Prométhée	6 ans
	Nombre de PPRif prescrits, approuvés ou en cours d'élaboration	Etat	Communes ECAA	6 ans
Risques technologiques (TMD, SEVESO, etc)	Nombre d'incidents recensés	Etat	DREAL PACA DDTM ECAA	6 ans
	Nombre de sites soumis à autorisation au titre des ICPE ou classés SEVESO	Etat	DREAL PACA DDTM ECAA	6 ans
	Nombre de campagnes d'information de la population	Etat	Communes ECAA	6 ans
Information, sensibilisation de la population	Evolution du tonnage par type de déchets, par habitant par an	Etat	Communes ECAA SMIDDEV	1 an
	Nombre de déchetteries sur le territoire	Etat	Communes ECAA	1 an

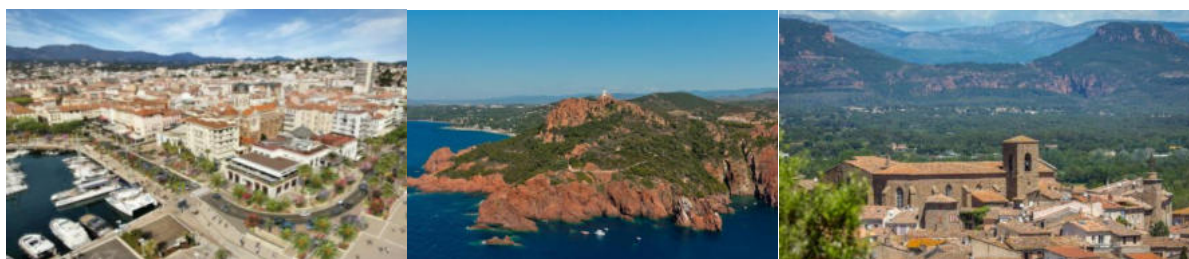
Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Production de déchets et collecte			SMIDDEV	
	Création de centre de traitement, capacités des centres de traitement	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
Valorisation des déchets	Pourcentage de déchets valorisés/total collecté	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Tonnage par type de déchets exportés pour recyclage	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Taux de valorisation matière organique, énergétique	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Tonnage de déchets ménagers et assimilés enfouis	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an

Estérel, côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 7

Indicateurs et modalités de suivi

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I. Préambule.....	5
A. Évolution de l'approche de suivi et des indicateurs	5
II. Présentation des types d'indicateurs et des modalités de suivi et d'évaluation du schéma de cohérence territoriale	7
III. Les indicateurs généraux	8
IV. Les indicateurs d'efficacité	9
V. Les indicateurs environnementaux	11

I. *Préambule*

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets, des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...)

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Conformément à cette exigence réglementaire, Estérel Côte d'Azur Agglomération a réalisé en 2023 le bilan à six ans du SCoT, tirant les enseignements de sa mise en œuvre en matière d'aménagement, d'environnement, de mobilités et de consommation foncière.

À l'issue de ce bilan, le Conseil communautaire a prescrit la révision du SCoT par délibération n°85 en date du 16 juin 2023, afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, de réinterroger les capacités d'accueil du territoire et de renforcer la prise en compte des enjeux climatiques et de sobriété foncière.

A. *Évolution de l'approche de suivi et des indicateurs*

Dans le SCoT en vigueur, les indicateurs de suivi étaient organisés par grandes thématiques (urbanisme, habitat, mobilités, environnement, etc.), ce qui permettait une lecture sectorielle mais limitait parfois l'analyse transversale des effets du projet de territoire.

La révision du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération propose une nouvelle approche, fondée sur la typologie des indicateurs :

- **les indicateurs d'état**, qui traduisent les caractéristiques et dynamiques du territoire (consommation d'espace, évolution démographique, qualité de l'air, etc.) ;
- **les indicateurs de pression**, qui permettent d'apprécier les impacts des politiques publiques et des dynamiques socio-économiques sur les ressources et les milieux ;
- **les indicateurs de réponse**, qui mesurent la mise en œuvre des actions et des politiques engagées dans le cadre du SCoT et des documents qui en découlent.

Cette évolution vise à renforcer la cohérence et la lisibilité du dispositif de suivi, en facilitant la compréhension des relations entre l'état du territoire, les pressions exercées et les réponses apportées par la planification. Elle permettra également d'améliorer l'évaluation de l'efficacité des orientations du SCoT dans la durée et d'alimenter les bilans à 6 et 12 ans de manière plus structurée et opérationnelle.

NB : les principaux indicateurs thématiques du SCoT en vigueur sont présents, mais organisés selon cette typologie d'indicateurs.

II. La tenue d'un tableau de bord

Ce tableau de suivi regroupe des indicateurs quantitatifs et qualitatifs thématiques, il permet de mesurer, objectiver et qualifier les évolutions du territoire dans le temps. Ce référentiel doit être précis et simple pour faciliter sa mise en œuvre. Il est déduit du niveau de définition des orientations et objectifs, ainsi l'évaluation d'un objectif ou d'une orientation peut se faire sur la base d'un indicateur unique ou d'un ensemble d'indicateurs.

Les enjeux et les orientations sont décomposés en cibles et critères d'évaluation, facilement identifiables pour caractériser l'orientation stratégique et l'évaluer. Ainsi pour une même orientation stratégique, sont définis (en fonction de la donnée disponible) :

- La cible (ou variable) qui permet de définir le levier d'actions à mettre œuvre pour évaluer l'orientation concernée (sur quoi faut-il évaluer, quel type de donnée mettre en œuvre, sur quelle composante du territoire l'orientation stratégique à évaluer doit-elle reposer...).
- Le critère (ou seuil) qui permet de qualifier la bonne ou la mauvaise application ou prise en compte de l'orientation stratégique (évolution attendue des composantes territoriales identifiées, sens de l'évolution, objectifs quantitatifs ou qualitatifs...).

C'est l'association d'un critère (ou seuil) à une variable (ou cible) qui constitue l'indicateur d'évaluation. Ces indicateurs permettent de vérifier l'atteinte des orientations prévues par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Les tableaux suivants précisent la nature des indicateurs, leur pas de temps, la source des données mobilisables, et leur niveau de précision. Les indicateurs pourront être présentés par la collectivité sous forme de tableau ou sous forme d'observatoire dédié au suivi et à l'évaluation du SCoT.

III. Présentation des types d'indicateurs et des modalités de suivi et d'évaluation du schéma de cohérence territoriale

Un indicateur se définit comme « une variable ou facteur d'intérêt, de nature quantitative ou qualitative, lié à une intervention et ses résultats, ou au contexte dans lequel l'intervention s'inscrit. Un indicateur est toujours approximatif (il ne s'agit pas d'une mesure exacte) et appelle interprétation et explication, même s'il est dûment établi. Les indicateurs doivent offrir un moyen simple, vérifiable et fiable de suivre les évolutions et les performances » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2023).

Les indicateurs choisis pour le territoire du SCoT ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.



Les indicateurs d'évaluation permettent de mesurer les effets et/ou résultats du SCoT en vue d'en déterminer sa pertinence, sa cohérence et son efficience de mise en œuvre ainsi que l'efficacité, les impacts et la pérennité des effets obtenus.

Trois niveaux sont privilégiés pour la décomposition des orientations stratégiques :

- **Indicateur d'état** : généralement il s'agira de données brutes, chiffrées, proposées en valeur absolue, facilement accessibles et représentatives. Il permettra de définir l'évolution de la variable observée dans le temps.
- **Indicateur de pression** : il montre des évolutions, les grandes tendances qui pèsent sur l'environnement du territoire et ses composantes. Il s'agira dans la majorité des cas de ratios, voire d'indices qui caractériseront la pression qui s'exerce sur les milieux et le territoire au sens large.
- **Indicateur de réponse** : il évalue la bonne réussite de la mise en œuvre du SCoT sur le territoire. Il pourra s'agir d'objectifs globaux chiffrés ou bien qualitatifs. Il s'agit d'une sorte de synthèse des deux premiers types d'indicateurs : un indicateur de performance globale du SCoT sur la thématique considérée.

Chaque indicateur sera le plus possible défini par une variable et un seuil (sous réserve de disponibilité de la bonne information ou de la bonne donnée).

Concernant les modalités de suivi, les tableaux suivants précisent la nature des indicateurs, leur pas de temps ou leur fréquence d'actualisation, ainsi que la source des données mobilisables et leur niveau de précision.

Ils sont organisés en trois grandes catégories :

- **Les indicateurs généraux**, qui permettent de suivre l'évolution globale du territoire ;
- **Les indicateurs d'efficacité**, plus précis, qui visent à évaluer l'atteinte des objectifs et des orientations spécifiques du SCoT ;
- **Les indicateurs environnementaux**, qui permettent de suivre les grandes évolutions du territoire, ainsi que les impacts (positifs comme négatifs) du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération sur son environnement, tels qu'identifiés dans l'analyse des incidences.

IV. Les indicateurs généraux

Indicateur	Fréquence	Source de la donnée	Niveau de précision
Nombre d'habitants (population municipale)	Annuelle	INSEE	Commune
Indice de jeunesse	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre de ménages	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre de logements commencés et autorisés	Annuelle	SITADEL	Commune
Nombre de résidences principales	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre de résidences secondaires	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre de logements vacants	Annuelle	INSEE	Commune
Taille des logements	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre de locataires	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre d'emplois	Annuelle	INSEE	Commune
Nombre d'exploitations agricoles	Annuelle	AGRESTE et RGA	Commune
Âge moyen des chefs d'exploitation ou entreprise agricole	Annuelle	AGRESTE et RGA	Commune
Surface agricole utile (SAU)	Annuelle	AGRESTE et RGA	Commune

V. Les indicateurs d'efficacité

Indicateur	Fréquence	Source de la donnée	Niveau de précision
Nombre de logements produits dans les zones U et AU	Annuelle	ECAA, MAJIC, PLU	Commune
Nombre de logements produits par renouvellement	Annuelle	ECAA, MAJIC, PLU	Commune
Nombre de logements produits en densification de l'enveloppe urbaine existante et perspectives	Annuelle	ECAA, MAJIC, PLU	Commune
Part des logements collectifs et des logements individuels groupés dans la construction totale	Annuelle	ECAA, MAJIC, PLU	Commune
Nombre de changements de destination (destination et localisation)	Annuelle	ECAA, DEAL, Communes	Commune
Nombre d'hectares en extension prévus par les documents d'urbanisme pour l'habitat et localisation	Annuelle	ECAA, PLU	Commune
Nombre et densité des opérations d'ensemble	3 ans	MOS ECAA, PLU	Commune
Superficie des surfaces artificialisées (par extension des enveloppes urbaines)	3 ans	MOS ECAA	Commune
Évolution du mode d'occupation du sol par grand type d'espace (agricole, forestier, naturel, urbanisé)	3 ans	MOS ECAA	Commune
Préservation de la trame Verte et Bleue	Au cas par cas	Règlement et zonage PLU	Commune
Règles d'extension du bâti existant en zonage agricole	Au cas par cas	PLU	Commune
Mesures concernant la protection des paysages dans les documents d'urbanisme	Au cas par cas	PLU	Commune
Nombre de PLU comprenant un règlement de publicité	3 ans	Communes, ECAA	Commune
Nombre d'études d'entrée de ville menées	3 ans	Communes, ECAA	Commune
Nombre d'opérations de requalification des zones d'activités existantes réalisée	3 ans	Communes, ECAA	Commune
Nombre de chartes de zone économique mises en place	3 ans	Communes, ECAA	Commune

Nombre de commerces de proximité	3 ans	INSEE	Commune
Nombre et localisation des nouveaux commerces de tailles > 300 m ² > 1 000 m ²	Annuelle	ECAA, communes	Commune
Nombre de maisons de santé pluridisciplinaires	Annuelle	ARS	Commune
Nombre d'aires de covoiturage	Annuelle	ECAA	Commune
Surfaces disponibles en zones d'activités et taux d'occupation	3 ans	PLU, ECAA	Zone
Nombre d'extensions et de créations des ZAE	3 ans	ECAA, PLU	Zone
Nombre de surfaces commerciales	3 ans	ECAA, PLU, CDAC	Zone
Fréquentation touristique (nombre, provenance...)	Annuelle	Offices tourisme, ECAA, communes, département	Site
Nombre de nouveaux itinéraires de randonnée et/ou itinéraires modes doux ouverts au public (et distance en km)	Annuelle	Communes, ECAA,	ECAA
Évolution du nombre d'emplois au lieu de travail	1 an	INSEE	Commune
Nouvelles implantations et surfaces disponibles dans les zones d'activités	1 an	ECAA	Commune
Aménagement linéaire mode doux (sentiers randonnées, voies cyclables)	3 ans	ECAA	Commune
Fréquentation des transports collectifs (urbains et interurbains)	1 an	ECAA	Commune
Nombre de logements autorisés et commencés	1 an	Sit@del2	Commune
Parc de logements par typologie	1 an	SITADEL INSEE RP	Commune
Opérations d'aménagement (PC/PA)	1 an	ECAA, communes	Commune

VI. Les indicateurs environnementaux

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Biodiversité et continuités écologiques	Surface des réservoirs de biodiversité (ha)	Réponse	MOS ECAA	3 ans
	Surfaces, linéaires ou nombre d'éléments de la trame verte et bleue protégés dans les documents d'urbanisme locaux (L151-23, EBC, etc.)	Réponse	MOS ECAA	3 ans
Consommation d'espace	Évolution de l'artificialisation des sols en extension urbaine (ha)	Etat	MOS ECAA	3 ans
	Évolution de la consommation d'espaces due à la densification (ha) supérieure et inférieure à 2 500m ²	Etat	MOS ECAA	3 ans
Eau et assainissement	État qualitatif et quantitatif des masses d'eau, qualité des cours d'eau	État	Agence de l'eau	6 ans
	Volumes prélevés d'eau potable par commune	État	Agence de l'eau ECAA	2 ans
	Consommation d'eau potable par habitant par an (évolution)	État	Agence de l'eau ECAA	2 ans
	Part des habitants raccordés au réseau collectif	État	ECAA	2 ans
	Nombre de STEP non conformes Pourcentage de conformité	Pression	SPANC ECAA	2 ans
	Capacité de traitement des stations d'épuration (rendement épuratoire) / qualité des effluents en sortie de station	Pression	SPANC ECAA	2 ans
	Capacité résiduelle des STEP	Pression	Portail de l'assainissement	2 ans
Eaux pluviales	Evolution des surfaces artificialisées	Etat	MOS	3 ans

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
	Nombre de dispositifs de traitement alternatif des eaux pluviales mis en place	Etat	Commune ECAA	3 ans
	Nombre de schéma d'Assainissement avec volet pluvial conçus selon les prescriptions du SDAGE	Etat	Commune ECAA	3 ans
Energie / GES	Consommation énergétique du territoire par secteur (GWh)	Etat	Cigale Atmo Sud	3 ans
	Part des énergies renouvelables produites par rapport au total des énergies consommées	État	Cigale Atmo Sud	3 ans
	Puissance photovoltaïque installée au sol (GWh)	État	Communes, ECAA	3 ans
	Nombre d'installations et surface de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïque installés (public et privés)	État	Communes, ECAA	3 ans
	Nombre d'opération de réhabilitation des bâtiments publics	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Nombre de diagnostics énergétiques des bâtiments publics effectués	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Consommation des bâtiments neufs et réhabilités	État	Communes, ECAA Suivi PCAET	6 ans
	Émissions de GES par secteur (en kteqCO ₂)	Etat	ORECA	1 an
	Nombre de points noirs de bruit recensés et/ou traités	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans
Nuisances	Linéaire de routes faisant l'objet d'un arrêté de voies bruyantes	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans
	Nombre d'ouvrages antibruit	Etat	DDTM Communes, ECAA	6 ans

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
	Émissions de polluant (t)	Etat	CIGALE	1 an
Pollution de l'air	Evolution de l'indice ATMO	Etat	CIGALE	1 an
	Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte	Etat	CIGALE	1 an
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Etat	Géorisques PLU ECAA DDT	6 ans
Risques Naturels Risques incendies et feux de forêts	Nombre d'emplacement réservé pour la gestion de l'inondation et de l'eau pluviale	Etat	Géorisques PLU ECAA DDTM	6 ans
	Mise en œuvre du PAPI et nombre d'actions réalisées	Etat	Géorisques PLU ECAA DDTM	6 ans
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Etat	Géorisques PLU ECAA DDT	6 ans
	Nombre d'incendies et superficies concernées	Etat	DREAL PACA DDTM Communes ECAA	6 ans

Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
			SDIS Base de données Prométhée	
	Nombre de PPRif prescrits, approuvés ou en cours d'élaboration	Etat	Communes ECAA	6 ans
Risques technologiques (TMD, SEVESO, etc)	Nombre d'incidents recensés	Etat	DREAL PACA DDTM ECAA	6 ans
	Nombre de sites soumis à autorisation au titre des ICPE ou classés SEVESO	Etat	DREAL PACA DDTM ECAA	6 ans
	Nombre de campagnes d'information de la population	Etat	Communes ECAA	6 ans
Information, sensibilisation de la population	Evolution du tonnage par type de déchets, par habitant par an	Etat	Communes ECAA SMIDDEV	1 an
Production de déchets et collecte	Nombre de déchetteries sur le territoire	Etat	Communes ECAA SMIDDEV	1 an
	Création de centre de traitement, capacités des centres de traitement	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Pourcentage de déchets valorisés/total collecté	Etat	ECAA	1 an

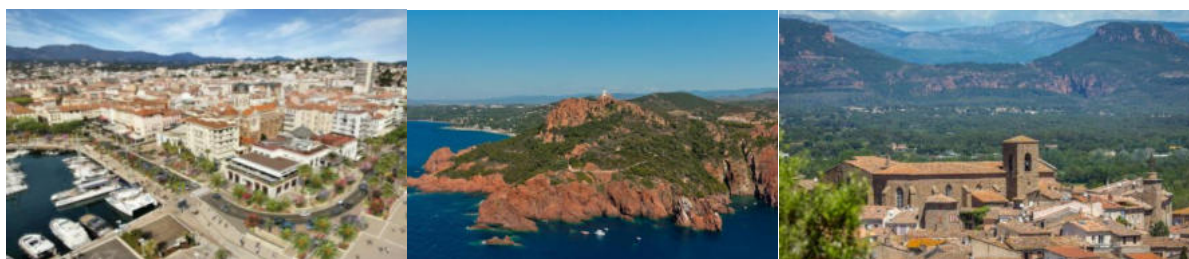
Thématique	Variables	Type d'indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Valorisation des déchets			SMIDDEV	
	Tonnage par type de déchets exportés pour recyclage	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Taux de valorisation matière organique, énergétique	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an
	Tonnage de déchets ménagers et assimilés enfouis	Etat	ECAA SMIDDEV	1 an

Estérel, côte d'azur AGGLOMÉRATION

ANNEXE 8

Exposé des motifs de changement

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I. PREAMBULE	5
II. MOTIFS DE LA MISE EN REVISION DU SCOT	6
III. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET CONTEXTUELLES	8
A. Evolutions du code de l'urbanisme	8
IV. EVOLUTIONS CONTEXTUELLES.....	25
A. Les démarches de planification et de programmation de l'Agglomération	25
B. Les démarches de planification et de programmation portée par les autres acteurs territoriaux.....	26
V. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU RAPPORT DE PRESENTATION, REVERSEES DANS LES ANNEXES DU SCOT REVISE	27
A. Un diagnostic territorial complété et mis à jour	27
1. Une actualisation fondée sur des analyses détaillées et thématiques	27
2. Un diagnostic commerce-logistique qui éclaire les choix du DAACL	28
B. Cadre législatif de l'évaluation environnementale	29
C. Un état initial de l'environnement mis à jour	29
D. Articulation avec les autres plans, schémas et programmes	30
E. Les changements apportés au PAS	31
1. Une restructuration complète du projet de territoire.....	31
2. Une prise en compte renforcée des capacités d'accueil et de la trajectoire foncière	31
3. Une armature territoriale confirmée et précisée	32
4. Une actualisation des ambitions économiques et des orientations en matière de mobilités	33
5. Des orientations de mobilité adaptées aux enjeux et à la grande accessibilité du territoire.....	34
6. Une intégration systématique des enjeux climatiques et environnementaux	35
7. Un projet révisé pour répondre à la sobriété foncière et au ZAN	35
F. Les changements apportés au DOO	36
VI. ELABORATION DU « DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIALE ET LOGISTIQUE »	50

I. PREAMBULE

L'article R. 141-10 du Code l'urbanisme stipule qu'« en cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, les annexes sont complétées par l'exposé des motifs des changements apportés ».

L'exposé des motifs de changements apportés doit être compris comme l'analyse de l'ensemble des évolutions du document, des annexes, au document d'orientation et d'objectifs en passant par le projet d'aménagement stratégique.

II. MOTIFS DE LA MISE EN REVISION DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2017.

Depuis lors, il a fait l'objet de trois évolutions :

- une modification simplifiée n°1 (24 septembre 2018) rectifiant une erreur matérielle de cartographie concernant le secteur du Fournel à Roquebrune-sur-Argens ;
- une modification de droit commun n°1 (25 mars 2021) substituant le site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique « Pôle Safari » au site à vocation d'habitat « Capitou Fréjus » ;
- une modification de droit commun n°2 (21 septembre 2021) définissant les modalités d'aménagement du périmètre du nouvel itinéraire routier Fréjus – Le Colombier / Puget-sur-Argens – A8.

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, une évaluation de l'application du SCoT a été réalisée en 2023, six ans après son approbation. Cette évaluation, présentée en Conseil communautaire le 16 juin 2023, a mis en évidence plusieurs écarts entre les objectifs du document initial et les évolutions constatées sur le territoire. Elle a également souligné l'ampleur des transformations réglementaires, environnementales et socio-économiques survenues depuis 2017. Au regard de ces constats, le Conseil communautaire a prescrit la mise en révision générale du SCoT par délibération n°85 du 16 juin 2023.

Parmi les principaux éléments ayant motivé cette décision figurent :

- Une croissance démographique supérieure aux prévisions initiales, atteignant en moyenne +1 177 habitants/an (contre 650 prévus), concentrée dans certaines communes comme Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël, entraînant une pression accrue sur les équipements publics, les réseaux et les ressources.
- Une mobilisation insuffisante des potentiels de renouvellement urbain et de densification des tissus existants, au profit d'une consommation foncière excessive, notamment en extension, incompatible avec les objectifs actuels de sobriété spatiale.
- Une attractivité résidentielle qui dépasse le rythme de création d'emplois, accentuant le déséquilibre entre emploi et habitat, et générant une hausse des déplacements domicile-travail, en particulier vers les Alpes-Maritimes.
- Des enjeux énergétiques et climatiques désormais centraux, nécessitant de renforcer les actions de transition énergétique, de gestion des risques et de résilience du territoire, notamment en réponse à la raréfaction de la ressource en eau, aux épisodes d'inondation et à l'évolution du trait de côte.
- Des exigences nouvelles en matière de consommation d'espace, d'adaptation au changement climatique, de performance environnementale, de production d'énergies renouvelables et de planification du littoral, issues des lois ELAN (2018), Climat et Résilience (2021) ou de la réforme des SCoT (ordonnance du 17 juin 2020).
- Une armature urbaine nécessitant une remise en cohérence, compte tenu de la dispersion du développement sur les collines et le littoral, au détriment de la « diamétrale de centralité » pourtant pensée comme l'axe structurant du territoire.
- La nécessité de repositionner les grands projets d'aménagement à l'horizon 2045, en intégrant l'évolution du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, les politiques régionales et nationales en matière de mobilité, d'énergie, de logement et d'économie circulaire.

La révision prescrite vise ainsi à doter le territoire d'un nouveau cadre de planification répondant à ces enjeux, en repensant ses capacités d'accueil, la structuration de son

développement, et en intégrant pleinement les nouveaux référentiels environnementaux, sociaux et juridiques. Elle s'inscrit également dans la continuité du Pacte de gouvernance mis en place par l'agglomération pour articuler les politiques sectorielles avec une vision partagée de long terme.

III. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET CONTEXTUELLES

A. Evolutions du code de l'urbanisme

L'ordonnance du 17 juin 2020 a modernisé les SCoT, pour améliorer la lisibilité et l'appropriation du projet porté par le document. Ainsi, les différentes parties qui le composent ont changé de la manière suivante :

- Le PADD est remplacé par un projet d'aménagement stratégique (PAS). Celui-ci constitue le document pivot du document SCoT. Il doit répondre aux enjeux identifiés en phase diagnostic et coordonner l'ensemble des politiques publiques sur le territoire.
- Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) est structuré autour de trois grands blocs, avec l'introduction de thématiques nouvelles.
- L'essentiel du rapport de présentation est transféré en annexe, qui peut contenir d'autres éléments utiles à l'appropriation du SCoT.

Ainsi le contenu du SCoT est le suivant :

1. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

2. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de 3 grands thèmes : développement économique, agricole et commerce / logement, mobilités, équipements et services / transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

3. des annexes, dans lesquelles sont repris les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation : le diagnostic, l'évaluation environnementale, ...

L'article 7 de l'ordonnance, stipule que : « *Lorsque le schéma de cohérence territoriale comprend un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, tel que défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme peut décider de le maintenir en vigueur ou d'intégrer ses dispositions dans le document d'orientation et d'objectifs prévu à l'article L. 141-13 du même code lors de toute procédure de révision ou de modification prescrite avant ou après le 1er avril 2021.* »

Estérel Côte d'Azur Agglomération ne dispose pas de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Bien que cet outil ait été évoqué par le passé pour structurer l'analyse des milieux marins et des usages littoraux, aucune démarche n'a été menée à son terme, et le SCoT approuvé en 2017 ne comporte donc pas de volet maritime construit.

La révision générale permet désormais d'intégrer un Volet Littoral et Maritime au sein du DOO, en s'appuyant sur l'état des lieux disponible et sur les échanges menés avec les communes littorales. Cette intégration offre un cadre homogène pour la prise en compte des milieux littoraux et marins, en cohérence avec les spécificités du territoire et les objectifs stratégiques du SCoT révisé.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) du 22 août 2021 a également un impact sur le SCoT :

La lutte contre l'artificialisation des sols doit permettre d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050 ;

- Le DAAC du SCoT intègre désormais la logistique commerciale et devient DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) ;
- Le DOO du SCoT, en zone littorale et maritime, définit les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme et en dehors des espaces remarquables du littoral.

	Code de l’urbanisme à l’approbation du SCoT en vigueur	Code de l’urbanisme au 1 ^{er} novembre 2025
Le rapport de présentation / Les annexes	<p>Article L. 141-3</p> <p>Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.</p> <p>Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L .151-4.</p> <p>Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.</p> <p>Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 131-1 et L. 131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.</p>	<p>NB : Le rapport de présentation n'existe plus. L'ensemble des éléments qui le composait ont été réaffecté en annexes.</p>

<p>Le PADD / PAS</p>	<p>Article L. 141-4</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.</p>	<p>Article L. 141-3</p> <p>Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.</p> <p>Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.</p>
----------------------	---	---

LE DOO	<p>Article L. 141-5</p> <p>Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité</p> <p>Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtée dans ces différents domaines</p>	<p>Article L. 141-4</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.</p> <p>L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :</p> <p>1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ; 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;</p> <p>3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.</p>
	<p>Article L. 141-6</p> <p>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.</p>	<p>Article L. 141-5</p> <p>Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :</p> <p>1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;</p> <p>2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;</p> <p>3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.</p>

	<p>Article L. 141-7</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.</p>	<p>Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.</p> <p>Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.</p> <p>Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.</p> <p>Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.</p> <p>Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.</p> <p>Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article.</p> <p>Il peut également :</p>
--	---	---

		<p>1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;</p> <p>2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;</p> <p>La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territorial</p>
	<p>Article L. 141-8</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.</p>	<p>Article L. 141-7</p> <p>Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs 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. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.</p> <p>Il fixe :</p> <p>1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;</p> <p>2° 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 ;</p> <p>3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;</p> <p>4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;</p> <p>5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.</p>

	<p>Article L. 141-9</p> <p>Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :</p> <p>1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;</p> <p>2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;</p> <p>3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.</p>	<p>Article L. 141-8</p> <p>Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :</p> <p>1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;</p> <p>2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;</p> <p>3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;</p> <p>4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;</p> <p>5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;</p> <p>6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'ou aux articles, et du code général des collectivités territoriales ;</p> <p>7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.</p>
--	--	---

	Article L. 141-10	Article L. 141-9
	<p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>Le document d'orientation et d'objectifs peut également, en fonction des circonstances locales, subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par l'article L.122-1 du code de l'environnement.</p>

	<p>Article L. 141-11</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Article L. 141-10</p> <p>Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :</p> <p>1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;</p> <p>2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;</p> <p>3° 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 et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ;</p> <p>4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article du code de l'énergie.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut également identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article du même code.</p> <p>Dans le périmètre des communes non couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, le document d'orientation et d'objectifs peut également délimiter, sur proposition ou avis conforme des communes concernées, des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.</p> <p>Dans le périmètre des communes non couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-</p>
--	--	--

		<p>5-3 du code de l'énergie, et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article du même code, le document d'orientation et d'objectifs peut également délimiter des secteurs où est exclue l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent alinéa sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du schéma de cohérence territoriale délimitant de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent alinéa ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel.</p>
--	--	---

	Article L. 141-12	Article L. 141-11
	<p>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.</p> <p>Il précise :</p> <p>1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;</p> <p>2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;</p> <p>3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.</p>	<p>Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, les schémas de cohérence territoriale peuvent fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral</p>

	<p align="center">Article L. 141-13</p> <p>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.</p>	<p align="center">Article L. 141-13</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article et en définit la localisation. Il définit :</p> <p>1° Les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;</p> <p>2° Les orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;</p> <p>3° Les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article et en dehors des espaces remarquables du littoral</p>
	<p align="center">Article L. 141-14</p> <p>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.</p>	<p align="center">Article L. 141-14</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs précise, dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace.</p> <p>Il précise les mesures de protection du milieu marin.</p> <p>Il définit les orientations et principes de localisation des équipements industriels et portuaires, s'il y a lieu.</p> <p>Il mentionne les orientations relatives à l'aquaculture marine et aux activités de loisirs.</p>

	<p>Article L. 141-15</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :</p> <p>1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;</p> <p>2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.</p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.</p>	
	<p>Article L. 141-16</p> <p>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.</p>	

Article L. 141-17

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

	Article L. 141-18	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.	
	Article L. 141-19	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.	
	Article L. 141-20	
	Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.	
	Article L. 141-21	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	

	<p>Article L. 141-22</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.</p>	
Annexes		<p>Article L. 141-15</p> <p>Les annexes ont pour objet de présenter :</p> <p>1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;</p> <p>2° L'évaluation environnementale prévue aux articles 104-1 et suivants ; 3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;</p> <p>4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;</p> <p>5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air- énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.</p> <p>En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.</p>

IV. EVOLUTIONS CONTEXTUELLES

Depuis l'approbation du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération le 11 décembre 2017, de nombreuses démarches de planification, de programmation et de structuration territoriale ont été engagées à l'échelle intercommunale. Ces démarches, conduites en parallèle ou en articulation avec la révision générale du SCoT, constituent aujourd'hui un socle essentiel pour l'actualisation du projet de territoire, dans un contexte marqué par l'évolution des cadres législatifs, des enjeux environnementaux et des dynamiques démographiques.

A. Les démarches de planification et de programmation de l'Agglomération

Depuis 2017, Estérel Côte d'Azur Agglomération a structuré plusieurs documents stratégiques dans les domaines de l'habitat, de l'énergie, des mobilités, de la biodiversité, de la gestion des déchets ou encore des ressources. Ces documents expriment des orientations opérationnelles qui s'inscrivent dans la continuité du SCoT et qui doivent aujourd'hui être pleinement intégrées dans la révision, conformément au principe de cohérence des politiques publiques :

Documents relatifs à l'habitat

- Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023, adopté le 25 juin 2018. Le bilan à mi-parcours 2018-2021 a été approuvé le 16 juin 2023, en préfiguration d'un 4^e PLH dont l'élaboration débutera en articulation avec la révision du SCoT.

Documents relatifs aux mobilités

- Plan de Déplacements Urbains (PDU), adopté le 14 décembre 2016.
- Schéma Directeur d'Accessibilité (avril 2015).
- Schéma Directeur Vélo, adopté en décembre 2022.
- Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques de l'Ouest des Alpes-Maritimes et de l'Est-Var
- Étude de mobilité RD100 (Fréjus–Saint-Raphaël) – rapport provisoire du 30 avril 2023.
- Documents relatifs à l'environnement, à l'énergie et à la biodiversité
- Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté en septembre 2019.
- Études relatives à la désimperméabilisation des sols et au schéma des eaux pluviales en 2024-2025.

Documents littoraux et risques maritimes :

- Document Stratégique de Façade Méditerranée (DSF, État, 2019) ;
- Stratégie départementale de gestion des côtes sableuses (DDTM, 2019) ;
- Cartes d'aléas submersion marine (État, février 2019) ;
- Caractérisation de l'aléa submersion marine (BRGM/DREAL, 2017).
- Documents relatifs aux ressources
- Schémas Directeurs pour l'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) des 5 communes membres.
- Mode d'occupation des sols

Documents relatifs aux déchets

- Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés 2022-2027, adopté le 24 juin 2022.
- Schéma Directeur Opérationnel des Déchèteries, finalisé en décembre 2022.
- Documents relatifs aux politiques transversales
- Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE), signé le 9 juillet 2021.
- Label « Territoire engagé pour la Nature », obtenu le 19 juin 2019.
- Pacte de Gouvernance, adopté le 25 mars 2021 et mis à jour le 9 juin 2022

Les travaux de révision du SCoT se sont appuyés sur l'ensemble de ces éléments ainsi que :

- La mise à jour du diagnostic et les enjeux territoriaux qui en découlent ;
- La mise à jour de l'état initial de l'environnement et les enjeux environnementaux qui en découlent.

B. Les démarches de planification et de programmation portée par les autres acteurs territoriaux

La région Sud-Provence Alpes Côtes d'Azur a approuvé son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en 2019. Le SRADDET a été modifié le 3 juillet 2025. Ce document définit dorénavant les conditions de l'aménagement régional et projette la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échelle de son territoire.

L'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse a adopté son nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en 2022. Ce document définit les conditions de partage de la ressource en eau et de la préservation de sa qualité.

L'annexe 4 précise l'articulation du SCoT révisé avec l'ensemble de ces documents.

V. LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, REVERSEES DANS LES ANNEXES DU SCOT RÉVISÉ

A. Un diagnostic territorial complété et mis à jour

Le diagnostic territorial du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été entièrement réactualisé afin de permettre au document révisé de pleinement assumer son rôle de SCoT intégrateur, conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et aux évolutions législatives récentes.

Cette mise à jour approfondie répond à un double objectif :

- constituer une base d'analyse robuste, cohérente avec les dynamiques réelles du territoire à l'horizon 2045 ;
- offrir une ressource opérationnelle pour les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)), les politiques sectorielles (habitat, mobilité, environnement) et les démarches de projet portées par les communes.

Afin d'améliorer la lisibilité des enjeux territoriaux et de renforcer son caractère transversal, le diagnostic a été recomposé en plusieurs volets thématiques complémentaires, couvrant désormais toutes les dimensions structurantes du territoire. Cette nouvelle structuration permet d'identifier clairement les facteurs déterminants d'évolution, les vulnérabilités, les potentiels, ainsi que les tensions observées à différentes échelles.

1. Une actualisation fondée sur des analyses détaillées et thématiques

La révision intègre notamment :

- un diagnostic général enrichi, présentant l'état des lieux démographique, économique, environnemental, paysager et foncier du territoire (Annexe 1) ;
- un diagnostic spécifique « Commerce et logistique commerciale », élaboré pour éclairer la construction du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), en conformité avec la loi Climat et Résilience (Annexe 1 bis).

Les diagnostics mobilisent des données actualisées, des analyses comparatives et un travail d'expertise de terrain permettant une lecture fine des dynamiques locales :

- évolution du tissu commercial et des centralités ;
- pressions foncières et mutations des zones d'activités ;
- consommation d'espace et densités ;
- trajectoire démographique ;
- niveaux de dépendance automobile et flux de déplacements ;
- exposition aux risques, sensibilité environnementale et trames écologiques.

Une recomposition du diagnostic en quatre grands volets structurants.

Afin d'améliorer la cohérence d'ensemble et de préparer directement la formulation des enjeux et orientations du Projet d'Aménagement Stratégique, le diagnostic territorial a été réorganisé

en quatre grandes parties complémentaires, correspondant à la lecture stratégique du territoire retenue pour la révision générale :

Un territoire en mutations démographiques, sociales et économiques

- croissance démographique réévaluée ;
- attractivité résidentielle forte ;
- rôle structurant des polarités urbaines ;
- analyse détaillée de l'emploi, des filières économiques et des dynamiques de marché du travail.

Un fonctionnement urbain à requalifier et à maîtriser

- consommation foncière constatée et capacités de renouvellement ;
- organisation de l'armature commerciale (volet complété par l'annexe 1 bis) ;
- qualité des centralités et fragilités identifiées (vacance, mono-activité, saisonnalité) ;
- structuration des zones d'activités économiques, enjeux de foncier productif et conflits d'usages.

Un territoire soumis à de fortes tensions environnementales et climatiques

- exposition aux risques naturels et littoraux ;
- disponibilité de la ressource en eau ;
- qualité des milieux naturels et continuités écologiques ;
- enjeux d'adaptation au changement climatique.

Des mobilités et déplacements à réorganiser dans un territoire contraint

- dépendance automobile structurante ;
- rôle des axes A8, DN7, RD100 et liaisons intercommunales ;
- maillage des transports collectifs ;
- besoins liés au tourisme et aux déplacements domicile-travail.

2. Un diagnostic commerce-logistique qui éclaire les choix du DAACL

L'annexe 1 bis apporte une base analytique complète pour répondre aux obligations nouvelles du code de l'urbanisme relatives aux équipements logistiques commerciaux.

Elle comporte notamment :

- une analyse fine de l'offre en grandes et moyennes surfaces ;
- un inventaire détaillé de l'offre de proximité et des centralités ;
- l'étude des dynamiques commerciales récentes ;
- la caractérisation des zones commerciales périphériques et de leurs fragilités ;
- une analyse des flux logistiques, des entrepôts existants, de la logistique du dernier kilomètre et des enjeux d'implantation.

Ces éléments constituent une base indispensable pour établir les règles du DOO relatives :

- aux secteurs d'implantation privilégiés pour les activités commerciales et logistiques ;
- à la régulation du développement des zones périphériques ;
- au maintien des fonctions commerciales dans les centralités.

Ce socle renouvelé constitue la référence obligatoire sur laquelle s'appuient, dans la révision du SCoT, les enjeux, les orientations stratégiques, les règles du DOO et la trajectoire ZAN, conformément aux attendus du Code de l'urbanisme.

B. Cadre législatif de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été mise à jour afin de correspondre aux exigences de l'article R. 104- 18 du Code de l'urbanisme.

Ainsi il est rappelé que l'évaluation environnementale doit contenir :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L122.4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414.4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

C. Un état initial de l'environnement mis à jour

L'état initial de l'environnement du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été entièrement révisé afin de refléter de manière précise et actualisée la situation environnementale du territoire à l'horizon 2045. Cette actualisation approfondie constitue un socle indispensable pour l'évaluation environnementale du projet, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme.

Comme celui réalisé dans le cadre du SCoT de 2017, l'état initial couvre l'ensemble des thématiques environnementales majeures, mais il intègre désormais toutes les nouvelles données, études et cartographies mises à disposition depuis 2017 par les services de l'État, l'IGN, le BRGM, les syndicats de gestion de l'eau, la DDTM et les partenaires institutionnels.

- **Un enrichissement notable des volets « risques » et « milieux naturels »**

L'EIE intègre désormais :

- Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvés ou mis en révision depuis 2019, incluant les périmètres actualisés de la basse vallée de l'Argens, du Reyran et des secteurs littoraux concernés par la submersion marine.
- Les cartes d'aléas révisées produites par les services de l'État, notamment les modélisations de crues rapides et d'inondations torrentielles et les cartes d'aléas feux de forêts issues de l'ONF et de la DDTM.
- Les données climatiques actualisées, notamment les indices de sécheresse, les épisodes de canicule et la vulnérabilité des milieux.

Cet enrichissement permet d'identifier avec précision les espaces les plus exposés, mais aussi ceux qui jouent un rôle structurant dans la résilience du territoire (zones d'expansion de crue, zones tampons forestières, continuités écologiques majeures).

- **Un approfondissement du volet paysager**

L'état initial a également été complété par une analyse détaillée des unités paysagères, réalisée sur la base du Plan Paysage de l'Agglomération et des atlas paysagers régionaux :

- description des grandes entités paysagères (massif de l'Esterel, vallons intérieurs, côtes rocheuses, plaine de l'Argens) ;
- identification des paysages littoraux sensibles et des fronts urbains à enjeux ;
- caractérisation des ruptures visuelles, des cônes de vue et des structures végétales majeures (p. 186-205).

Cette analyse renforce la capacité du SCoT à encadrer l'insertion paysagère des projets, notamment dans les secteurs soumis à pression foncière ou à risque de banalisation urbaine.

- **Une partie consacrée à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre**

En cohérence avec les orientations du Plan Climat d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, l'état initial comprend désormais :

- une analyse des émissions territoriales de GES et de leur évolution récente ;
- une étude de la consommation énergétique par secteur (résidentiel, transport, tertiaire) ;
- un inventaire des potentiels d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïque et solaire thermique.

Ce nouveau volet permet de cadrer plus précisément les objectifs du SCoT en matière de sobriété énergétique, de transition bas-carbone et d'équipements énergétiques renouvelables.

D. Articulation avec les autres plans, schémas et programmes

Conformément à l'article R. 104-18 concernant le contenu de l'évaluation environnementale, le document « décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte ».

Cette pièce des annexes est mise à jour en tenant compte de l'évolution des documents.

E. Les changements apportés au PAS

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été profondément révisé afin de proposer un projet de territoire cohérent à l'horizon 2045, conforme aux évolutions réglementaires, aux enjeux identifiés dans le diagnostic, aux dynamiques socio-économiques récentes et aux objectifs régionaux de sobriété foncière et de transition climatique.

Par rapport au PADD approuvé en 2017, le PAS révisé apporte des évolutions majeures dans sa structure, dans son contenu stratégique et dans la manière de traduire les objectifs territoriaux. Ces changements répondent directement aux constats issus du bilan à six ans du SCoT et aux nouvelles obligations légales, notamment celles de la loi Climat et Résilience et de l'ordonnance de 2020 sur la modernisation des SCoT.

1. Une restructuration complète du projet de territoire

Le PAS révisé se distingue d'abord par une nouvelle structuration qui remplace la logique du PADD antérieur. Alors que le document de 2017 articulait les orientations autour de thématiques larges (urbanisation, économie, environnement, déplacements), le PAS révisé adopte une architecture resserrée en grands axes stratégiques, plus lisible, cohérente et en prise directe avec les enjeux actualisés du territoire.

Le PAS repose ainsi sur :

- **une vision territoriale à horizon 2045**, explicitement positionnée dans un contexte de changement climatique, de tensions foncières et d'évolution des capacités d'accueil ;
- **trois axes stratégiques structurants** (tels que définis dans le PAS transmis), chacun décliné en orientations opérationnelles permettant une traduction directe dans le DOO ;
- une **intégration renforcée des enjeux climatiques, environnementaux, démographiques, économiques et fonciers** dans chacun des axes.

Cette reconfiguration permet au PAS d'être un document moteur, véritable charpente stratégique du SCoT, alors que le PADD de 2017 présentait une logique plus descriptive et sectorielle.

2. Une prise en compte renforcée des capacités d'accueil et de la trajectoire foncière

L'un des changements majeurs apportés au PAS concerne la manière d'aborder les capacités d'accueil du territoire, question centrale mise en avant dans le bilan du SCoT de 2017-2023.

Alors que le PADD de 2017 fondait son projet sur une croissance démographique régulière et des besoins en foncier d'activités et d'habitat relativement étendus, le PAS révisé :

- réinterroge la croissance démographique, au regard des tensions constatées : +1 177 habitants/an contre 650 prévus ;
- intègre les nouvelles exigences de sobriété foncière, issues de la Loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN régionale ;
- recentre la stratégie d'accueil sur les capacités réelles des réseaux, des équipements et des ressources, notamment la ressource en eau ;

- redéfinit l'équilibre entre renouvellement urbain, comblement, densification et extensions limitées, alors que le SCoT de 2017 privilégiait encore largement la croissance périphérique des pôles secondaires.

Ainsi, le PAS révisé introduit une approche conditionnée et graduée de la croissance, articulée avec les capacités d'accueil et les objectifs régionaux (SRADDET PACA).

3. Une armature territoriale confirmée et précisée

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne modifie pas l'armature territoriale définie dans le SCoT en vigueur. Celle-ci est confirmée dans ses principes et précisée pour en améliorer la lisibilité et la traduction opérationnelle dans le DOO.

L'armature du territoire, décrite dans la justification des choix comme un système structuré autour de pôles complémentaires selon leur poids démographique et leur niveau d'équipement, est maintenue dans son organisation actuelle.

a) Une structuration conservée autour des pôles existants

Les documents de révision confirment :

- le pôle principal formé par Fréjus et Saint-Raphaël, identifié dans le diagnostic comme le cœur du continuum urbain de l'agglomération, où se concentrent une grande partie des équipements et des emplois ;
- les pôles de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, qui s'inscrivent dans la colonne vertébrale reliant Puget – Fréjus – Saint-Raphaël, décrite dans le diagnostic comme la « colonne vertébrale » du territoire, appuyée sur la RDN7 et les zones d'activités principales ;
- les centralités locales et quartiers constituant des polarités d'appui, tels que listés dans le PAS (La Bouverie, La Tour de Mare, Saint-Aygulf, Agay, Le Dramont, Boulouris, etc.).

b) Des axes structurants déjà présents, désormais explicités

Le PAS révisé reprend et explicite les trois axes urbains structurants déjà identifiés dans le SCoT en vigueur et dans le diagnostic, sans en modifier la logique :

- la diamétrale de centralité, qui s'étend de Puget-sur-Argens à Saint-Raphaël et regroupe les secteurs de densification et de renouvellement urbain (RDN7, Sables, Fréjus-Plage, Pin Bernard–Aurélienne) ;
- l'arc ouest roquebrunois, reliant La Bouverie au village de Roquebrune-sur-Argens ;
- le bipôle Capitou–Caïs, en développement autour de l'A8, reconnu comme un secteur dynamique avec un potentiel de structuration urbaine renforcée.

Ces éléments confirment pleinement le schéma retenu depuis le SCoT de 2017, déjà construit autour de ces trois entités urbaines majeures (diamétrale, arc ouest, bipôle).

c) Une hiérarchisation clarifiée des pôles et centralités

Le PAS apporte une clarification, sans modification, de la hiérarchie des pôles :

- Pôles principaux : Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens ;
- Pôles secondaires : Roquebrune-sur-Argens village, La Bouverie, La Tour de Mare, secteur Caïs/Capitou, Le Dramont ;

- Agglomérations littorales et corniches, où la capacité de développement est plus limitée en raison des contraintes environnementales et paysagères (Saint-Aygulf, Issambres, secteur de Boulouris à Anthéor).

Cette hiérarchisation renforce la continuité avec les orientations du SCoT en vigueur, sans révision de la structure territoriale.

d) Une armature territoriale réaffirmée pour guider la maîtrise de la croissance

La révision du PAS conserve l'armature existante et y ajoute :

- une mise en cohérence plus forte avec les objectifs de sobriété foncière, notamment en concentrant les efforts de renouvellement dans les pôles existants ;
- une articulation explicite entre armature urbaine, armature commerciale (définie dans le diagnostic commerce) et armature économique (déclinée dans le DOO).

L'armature territoriale demeure donc inchangée dans ses fondements, mais son rôle dans la stratégie d'aménagement est davantage explicité, afin de garantir la cohérence des politiques d'habitat, d'économie, de mobilités et de protection des espaces naturels.

4. Une actualisation des ambitions économiques et des orientations en matière de mobilités

La révision du PAS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération apporte des compléments et précisions aux orientations économiques et de mobilité du SCoT en vigueur, sans modifier leur logique générale. Les évolutions du territoire depuis 2017, associées aux attentes exprimées dans le diagnostic et la justification des choix, nécessitaient une mise à jour ciblée de ces ambitions.

a) Une ambition économique confirmée et complétée

L'orientation économique du SCoT repose toujours sur un modèle fondé :

- sur un tissu économique diversifié, principalement tourné vers les services, le commerce, le tourisme et l'artisanat ;
- sur un taux d'indépendance à l'emploi élevé, caractéristique du territoire ;
- et sur le maintien du ratio de création d'un emploi pour trois habitants supplémentaires, réaffirmé dans le PAS comme un élément structurant de l'équilibre local emploi / habitat.

Le PAS clarifie également plusieurs points essentiels qui découlent de l'analyse économique et du diagnostic commerce :

- des extensions de ZAE strictement mesurées ;
- la restructuration et la montée en qualité des ZAE existantes ;
- des extensions mesurées, limitées et justifiées, strictement calibrées pour répondre aux besoins locaux pour des filières innovantes, et cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière.

Ces extensions restent encadrées, adossées aux sites existants et dépendent de la capacité du foncier déjà urbanisé à absorber l'essentiel de la demande.

b) Un renforcement de l'économie présentielle et de proximité

Le PAS révisé insiste sur le rôle essentiel :

- du commerce de proximité,
- des services du quotidien,
- et des activités artisanales,

dans l'équilibre des centralités et la qualité de vie des habitants.

Cette économie présentielle constitue un levier pour :

- renforcer la mixité fonctionnelle au sein des centralités ;
- soutenir les polarités secondaires et littorales ;
- accompagner le renouvellement urbain dans la diamétrale Puget-sur-Argens – Fréjus – Saint-Raphaël ;
- limiter les déplacements contraints en favorisant un accès de proximité aux services.

Cette orientation prolonge les constats du diagnostic commerce, qui met en évidence le rôle structurant des centralités commerciales et des polarités secondaires dans l'organisation du territoire.

5. Des orientations de mobilité adaptées aux enjeux et à la grande accessibilité du territoire

Le PAS révisé s'appuie sur les constats du diagnostic mobilité, qui souligne :

- La grande accessibilité du territoire, rendue possible par l'A8, la RDN7, la RD100, la proximité du littoral et la présence de gares ;
- Des flux internes et externes importants ;
- Une dépendance persistante à l'automobile ;
- Un rôle structurant de l'axe Puget-sur-Argens – Fréjus – Saint-Raphaël dans les déplacements quotidiens.
- Une accessibilité structurante confirmée

Le PAS rappelle que le territoire bénéficie de :

- L'axe autoroutier A8, reliant l'agglomération à l'arrière-pays, aux bassins d'emploi voisins ;
- La RDN7, qui constitue l'axe urbain majeur et support principal des centralités ;
- La RD100, maillon essentiel entre littoral et arrière-pays ;
- Les gares ferroviaires, notamment Saint-Raphaël–Valescure et Fréjus, qui structurent les liaisons régionales.

Cette accessibilité constitue un atout majeur pour les activités économiques, l'emploi, les mobilités quotidiennes et le fonctionnement multipolaire du territoire.

a) Une articulation renforcée entre mobilités et organisation urbaine

Le PAS ne modifie pas les objectifs du SCoT en matière de déplacements, mais les précise :

- Amélioration des mobilités internes pour accompagner le renouvellement urbain dans la diamétrale ;

- Renforcement des liaisons entre pôles (Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens) ;
- Meilleure articulation entre localisation de l'habitat, emplois et services dans les centralités ;
- Accompagnement des polarités littorales et collinaires pour limiter les déplacements contraints.

L'enjeu principal est de mieux relier développement, accessibilité et organisation des centralités, sans remettre en cause le fonctionnement global du système de mobilité défini dans le SCoT en vigueur.

6. Une intégration systématique des enjeux climatiques et environnementaux

Dans le PADD de 2017, les thématiques environnementales étaient présentes mais restaient dispersées entre différentes orientations. Le PAS révisé opère un changement notable : les enjeux climatiques, énergétiques, écologiques et paysagers deviennent transversaux et structurants, et irriguent l'ensemble des axes.

Les évolutions majeures comprennent :

- L'intégration d'une vision d'adaptation au changement climatique à horizon 2050, notamment concernant les effets chaleur, ressource en eau, feux de forêts, submersion, risques d'inondation et gestion du trait de côte ;
- La définition d'orientations consacrées à la réduction des émissions de GES, en cohérence avec le PCAET ;
- La réaffirmation du rôle stratégique des continuités écologiques, des massifs forestiers et des paysages identitaires ;
- Une meilleure articulation entre protection de la biodiversité, prévention des risques et planification urbaine.

Le PAS révisé devient ainsi le support stratégique permettant au DOO de définir des prescriptions opérationnelles en matière de préservation des milieux, de désimperméabilisation, de gestion des risques et de transition énergétique.

7. Un projet révisé pour répondre à la sobriété foncière et au ZAN

Enfin, par rapport au document de 2017, le PAS révisé introduit des inflexions majeures liées :

- À la réduction nécessaire de la consommation foncière,
- À la détermination d'une trajectoire locale compatible avec la trajectoire régionale,
- À l'obligation de prioriser la mobilisation du foncier déjà urbanisé,
- Et à une plus grande sélectivité dans les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux développements.

Ces orientations constituent la base stratégique permettant d'élaborer un DOO sobre, hiérarchisé, efficace et compatible avec les exigences légales.

F. Les changements apportés au DOO

Dans le cadre de la révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a fait l'objet d'un travail de mise à jour, de clarification et de hiérarchisation, afin d'assurer une meilleure lisibilité et une cohérence renforcée entre les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et les dispositions opposables aux documents d'urbanisme locaux.

L'un des choix structurants de la maîtrise d'ouvrage a été de faire évoluer la présentation du DOO. Alors que le SCoT en vigueur distinguait des orientations et des objectifs, le DOO révisé adopte désormais une organisation en prescriptions et recommandations.

Ce changement n'est pas imposé par la réglementation, mais constitue un choix méthodologique visant à :

- Mieux distinguer les dispositions opposables (prescriptions) de celles qui expriment une intention d'aménagement non contraignante (recommandations) ;
- Clarifier la lecture du DOO pour les communes, les partenaires techniques et les Personnes Publiques Associées ;
- Renforcer l'articulation entre les orientations du PAS et leur déclinaison opérationnelle.

Par ailleurs, la structuration du DOO a été entièrement réorganisée pour se conformer strictement à la Section 2 du Code de l'urbanisme relative au document d'orientation et d'objectifs (articles L.141-4 à L.141-14). Le DOO est ainsi présenté par grandes thématiques, en cohérence directe avec les attendus légaux, ce qui permet une lecture plus claire et une articulation plus explicite entre les objectifs stratégiques du SCoT et les attendus réglementaires.

La révision du DOO s'est appuyée sur trois principes :

- Maintenir les dispositions du DOO en vigueur lorsqu'elles demeurent cohérentes, adaptées aux enjeux actuels et compatibles avec les objectifs du PAS ;
- Actualiser les dispositions devenues partielles ou insuffisantes au regard du diagnostic révisé, notamment sur la consommation d'espace, les risques, les mobilités, les ressources et les continuités écologiques ;
- Compléter le DOO par de nouvelles prescriptions lorsque les enjeux émergents ou approfondis dans le PAS le justifient.

a) Évolution du traitement des secteurs d'urbanisation nouvelle (UNA / UNC)

Le DOO en vigueur distinguait deux catégories d'urbanisation nouvelle :

- L'urbanisation nouvelle d'accompagnement ;
 - L'urbanisation nouvelle complémentaire ;
- Ainsi que leurs localisations cartographiées.

La révision générale du SCoT supprime ces deux notions et l'ensemble des périmètres associés. Cette évolution résulte du changement de méthode apporté par le DOO révisé, qui n'organise plus la production urbaine autour de secteurs pré-identifiés d'extension mais autour :

- D'une priorisation systématique du renouvellement urbain ;
- D'extensions strictement conditionnées par les capacités d'accueil et la démonstration de l'absence de gisements internes mobilisables ;
- D'une cohérence obligatoire avec la trajectoire de consommation d'espace et les capacités locales en eau, mobilités et équipements.

En conséquence, les périmètres UNA/UNC disparaissent, sans que cela implique leur réalisation ou leur abandon.

Ils sont désormais intégrés, lorsqu'ils restent pertinents, dans la logique générale d'extensions conditionnées, appréciées au cas par cas par les PLU(i) sur démonstration de besoin, conformément aux prescriptions de la partie B.1 du DOO révisé.

Cette évolution n'entraîne aucune incidence foncière prédéterminée : les projets potentiels relèvent désormais d'une instruction locale encadrée par les règles du DOO, et non plus de la logique de secteurs figés présente dans le document de 2017.

b) Éléments non repris : SDP à créer, nombre d'emplois à créer par espace économique

Le DOO comportait plusieurs tableaux précisant, par zone ou espace économique, des indicateurs de surface de plancher maximale à créer ou de nombre d'emplois ciblés.

La révision générale supprime ces tableaux pour deux raisons :

Méthodologique :

Le DOO révisé organise désormais la stratégie économique autour :

- D'une cible globale de création d'emplois à l'échelle intercommunale (A.1) ;
- D'une structuration précise des ZAE et de leurs vocations ;
- D'une prescription d'extension strictement justifiée,

Les indicateurs de SDP par site ne sont donc plus l'outil de calibration du foncier économique.

Opérationnelle :

Les besoins réels en surfaces économiques doivent être appréciés :

- En fonction des opportunités de recyclage et densification des ZAE ;
- Selon une logique de montée en qualité et en compacité ;
- En cohérence avec la trajectoire foncière ZAN et les capacités d'accueil.

En conséquence, les tableaux de SDP / emplois par zone ne figuraient plus parmi les outils pertinents du DOO révisé et ne sont donc pas reconduits.

La justification des besoins fonciers économiques est désormais portée à l'échelle intercommunale, conformément aux prescriptions A.1 et A.1.2.

c) Suppression du chapitre relatif à la « Basse vallée de l'Argens »

Le DOO en vigueur comportait un chapitre dédié à la « Basse vallée de l'Argens ».

La révision générale supprime cette entrée spécifique pour les raisons suivantes. Les enjeux de ce secteur (risques, biodiversité, continuités écologiques, vocation agricole, gestion de l'eau, pressions foncières) sont désormais traités transversalement dans les différentes parties du DOO :

- Continuités écologiques et sous-trame aquatique (C.1),
- Prévention des risques naturels (C.4),
- Ressource en eau (C.2),

- Agriculture (A.2),
- Consommation d'espace NAF (C.6) ;

La révision repose sur une logique unifiée par thématique, et non plus sur des fiches territorialisées héritées du document de 2017. Les limites des secteurs fonctionnels ne justifiaient plus une entrée autonome, dans la mesure où les enjeux de la plaine de l'Argens sont déjà pris en compte dans la TVB révisée et dans la stratégie ENAF.

Ainsi, la disparition du chapitre « Basse vallée de l'Argens » n'entraîne aucune perte de contenu : les enjeux correspondants sont intégralement repris et intégrés dans les prescriptions thématiques du DOO.

d) Éléments maintenus et modifiés par thématique

Pour chaque partie thématique du DOO révisé (A à D), les tableaux suivants présentent de manière synthétique :

- Ce qui est maintenu : dispositions reconduites du SCoT en vigueur, sans modification substantielle ;
- Ce qui est ajouté ou ce qui change : nouvelles prescriptions, reformulations, évolutions de périmètre, ou ajustements liés aux choix de la révision générale.

THEMATIQUES DOO	CE QUI EST MAINTENU	CE QUI EST AJOUTE / MODIFIE
PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLLES ET COMMERCIALES	Maintien du principe d'un développement économique équilibré, articulant centralités et zones d'activités.	Ajout d'une prescription explicitant la cible de production d'emplois : <i>créer un emploi pour trois nouveaux habitants</i> (A.1).
	Les ZAE restent structurantes dans la stratégie économique.	le DOO introduit une prescription indiquant que <i>1/3 des emplois doivent être localisés en ZAE</i> , avec une logique d'accueil réservée aux filières à forte emprise (A.1.2).
	Le principe général d'extension possible des zones d'activités était déjà présent.	Encadrement renforcé des extensions : la révision introduit une prescription d'extension mesurée et strictement justifiée sur le seul site stratégique de Grand Capitou (Safari – Bonfin – Zoo), en raison de la saturation du foncier disponible et des besoins identifiés (A.1.2) .
	Le SCoT en vigueur reconnaissait le rôle économique des centralités.	Ajout d'une prescription nouvelle sur les centralités économiques : obligation de soutenir les activités de proximité, artisanat, professions de service afin de renforcer la mixité fonctionnelle au cœur des tissus urbains (A.1.1).
	Principe de maîtrise de l'évolution des commerces en périphérie présent en 2017.	Création de la série A.3.1 à A.3.6, très détaillée, qui n'existait pas sous cette forme : <ul style="list-style-type: none"> • A.3.1 : structuration d'un maillage commercial cohérent à l'échelle intercommunale ; • A.3.2 : priorité absolue à l'implantation en centralités ; • A.3.3 : limitation stricte de l'expansion des zones commerciales périphériques ; • A.3.4 : règles précises d'interdiction hors localisations préférentielles (pas de nouvelles GMS le long des axes de transit ; pas dans des ZAE non destinées au commerce) ; • A.3.5 : politique de régénération des zones commerciales périphériques ; • A.3.6 : règles nouvelles sur la logistique commerciale (priorité à la logistique locale, interdiction des implantations captant les flux routiers).

	L'idée de favoriser la densification des espaces commerciaux existants était évoquée mais non précisée.	Prescription P14 – Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales : <ul style="list-style-type: none">• densification prioritaire dans les espaces déjà artificialisés (parkings) ;• recyclage des friches commerciales obligatoire avant toute nouvelle implantation ;• référence explicite à l'article L.752-6 du Code du commerce
	Maintien du principe que les commerces doivent être localisés dans des centralités	Précision sur les "centres de quartier" créés par les PLU : <ul style="list-style-type: none">• possibilité, sous conditions strictes, de délimiter des secteurs de proximité ;• implantation limitée à des commerces de quartier ;• règles précises pour éviter l'étirement des linéaires commerciaux (A.3 – alinéa hors PLP).
	Le DOO 2017 évoquait un contrôle des implantations commerciales hors centralité.	Renforcement majeur des interdictions : les PLU ne peuvent autoriser de nouvelles implantations : <ul style="list-style-type: none">• le long d'axes à fort trafic (logique de captation des flux) ;• dans les ZAE non identifiées comme secteurs d'implantation périphérique (A.3.4).
	Le SCoT en vigueur comportait une ambition touristique.	Ajout d'un chapitre structuré A.4 : <ul style="list-style-type: none">• articulation de l'offre touristique avec les ressources naturelles ;• cohérence avec les paysages et les capacités d'accueil ;• introduction de prescriptions sur la diversification de l'offre et la structuration des sites touristiques.
	La logistique était absente ou peu présente dans le DOO 2017.	Création d'un volet dédié à la "logistique commerciale" (A.3.6) : <ul style="list-style-type: none">• priorité aux implantations répondant à la consommation locale ;• encadrement strict des plateformes logistiques non endogènes ;• cohérence avec les enjeux ZAN et la maîtrise des flux.

	La préservation agricole était présente dans le DOO 2017.	<p>Création d'un bloc entier A.2 sur l'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection du foncier agricole ; • lutte contre les mutations non agricoles ; • valorisation des filières agricoles locales ; • structuration du rôle économique de l'agriculture. <p>Le SCoT en vigueur distinguait les espaces agricoles « structurants » et « stratégiques », mais cette classification n'a pas été reconduite car elle n'a pas démontré son utilité opérationnelle. Les PLU l'ont peu mobilisée en raison d'un manque de critères explicites permettant d'en comprendre la méthode ou l'objectif. Par ailleurs, cette distinction soulevait des interrogations quant à ses possibles interprétations, notamment pour certains types de projets agricoles innovants. Le SCoT révisé maintient donc un niveau de protection identique pour l'ensemble des espaces agricoles, en s'appuyant uniquement sur leur vocation et leurs fonctions, afin d'offrir un cadre plus clair et plus directement mobilisable par les communes dans leurs documents d'urbanisme.</p>
PARTIE B — OFFRE DE LOGEMENTS, MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS ET DENSIFICATION	Maintien du principe d'un développement prioritaire dans les enveloppes urbaines existantes.	Renforcement des règles de densification dans les enveloppes urbaines : prescriptions précises sur les niveaux de densité attendus dans les pôles principaux, pôles secondaires et secteurs en renouvellement (B.1).
	Maintien du rôle de Fréjus et Saint-Raphaël comme pôles de structuration de l'offre de logements.	<p>Ajout de prescriptions sur la répartition des capacités de production de logements selon l'armature :</p> <ul style="list-style-type: none"> • priorité aux pôles principaux ; • développement mesuré des pôles secondaires ; • capacité limitée dans les secteurs littoraux et collinaires.
	La densification était déjà un objectif présent dans le SCoT 2017	<p>Définition de seuils de densité plus explicites (B.1) par sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • densités minimales en renouvellement ; • densités renforcées le long de la diamétrale de centralité ;

		• densités adaptées dans les secteurs à forts enjeux environnementaux.
	Le renouvellement urbain était déjà mentionné.	Ajout d'une prescription structurante sur le renouvellement prioritaire des tissus sous-occupés (friches, parcelles peu exploitées, "dents creuses"), avec obligation de justification dans les PLU de toute ouverture nouvelle.
	Le DOO 2017 imposait déjà la justification des extensions urbaines.	Encadrement des extensions : • seules autorisées en continuité immédiate, • démonstration d'un déficit de capacité interne, • conformité aux capacités d'accueil (ressource en eau, risques, mobilité).
	La prise en compte des risques existait déjà.	Renforcement des conditions de constructibilité dans les zones exposées aux aléas : inondations, feux de forêt, submersion (B.1)
	Maintien de la logique de hiérarchisation des besoins en logements.	Clarification des obligations en matière de production de logements : articulation obligatoire entre logements familiaux, résidences secondaires, résidences gérées, saisonniers, et diversification des formes d'habitat.
	La nécessité de répondre aux besoins locaux était déjà exprimée.	Obligation de cohérence entre : projections démographiques, ressources, équipements publics, capacités de mobilité, consommation d'espace. Les PLU doivent démontrer cette cohérence (B.1).
	Les centralités étaient déjà identifiées comme prioritaires.	Renforcement de la fonction résidentielle des centralités, en lien avec l'économie présente : • mixité fonctionnelle obligatoire ; • soutien aux commerces de proximité ; • alignement avec les périmètres de centralité commerciale du DAACL.
	Les déplacements faisaient déjà l'objet d'objectifs dans le DOO 2017.	Reformulation importante en prescriptions / recommandations : organisation par modes, structuration par les axes RD100 – RDN7 – A8, et priorité au renforcement des mobilités internes
	Le DOO 2017 mentionnait la dépendance automobile.	Prescription nouvelle : réduire la dépendance automobile via : • amélioration des mobilités internes, • renforcement des liaisons inter-pôles, • meilleure desserte des secteurs en renouvellement.
	La desserte des pôles par les TC était déjà évoquée.	Ajout de règles liées à l'accessibilité :

		<ul style="list-style-type: none"> • priorité donnée aux secteurs desservis, • conditionnalité de certaines densifications à l'existence d'une desserte en transport collectif.
	Le lien logement / équipements existait déjà.	Prescription nouvelle : les PLU doivent démontrer la capacité des équipements (scolaires, petite enfance, santé, sport) à absorber les nouvelles populations accueillies.
	Le principe d'une meilleure mixité sociale est reconduit : le SCoT continue de s'appuyer sur le Programme local de l'habitat comme outil de mise en œuvre et d'évaluation de la mixité sociale, chargé de décliner les objectifs programmatiques par commune et de piloter l'équilibre de la chaîne du logement. La recherche d'une diversité de statuts d'occupation et de typologies au service des familles, des jeunes actifs et des ménages modestes est également maintenue dans les objectifs stratégiques de la partie B.1.	<p>La prescription explicite qui fixait, au niveau du SCoT, un objectif de production globale de logements locatifs sociaux visant la moitié de la production totale de logements jusqu'à l'échéance 2025, ainsi que la référence à la période de rattrapage 2015-2025, disparaît du DOO révisé.</p> <p>Le DOO révisé se recentre sur un objectif quantitatif global de production de 11 000 logements à 20 ans, ventilé par commune, sans cible chiffrée propre aux logements sociaux dans les prescriptions. La programmation sociale et les trajectoires de rattrapage au titre de la loi SRU sont renvoyées au PLH et aux contrats de mixité sociale, explicités dans le diagnostic, mais ne font plus l'objet d'une prescription chiffrée dans le DOO lui-même.</p> <p>Les objectifs sont reformulés de manière plus qualitative : le DOO met désormais l'accent sur le renforcement de l'offre de logements « sociaux, abordables et adaptés », la diversification des parcours résidentiels, et la prise en compte de publics ciblés (jeunes, seniors, saisonniers, travailleurs précaires), plutôt que sur un ratio unique de logements locatifs sociaux.</p>
	La prise en compte du stationnement était déjà abordée.	<p>Nouvelles règles sur la gestion du stationnement pour réduire l'emprise foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mutualisation, • limitation des parkings de surface, • densification prioritaire des parcelles sous-occupées.
	La densité pouvait être modulée selon les secteurs.	Le tissu pavillonnaire peut être densifié (objectif 12 log/ha)

		Les objectifs de densité ont été augmenté pour le cœur d'agglomération, passant de 70 log/ha à 80 log/ha
PARTIE C : TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Maintien du principe général de protection et de préservation des continuités écologiques, déjà présent dans le DOO 2017.	Évolution méthodologique majeure de la TVB, fondée sur une analyse écologique beaucoup plus fine : <ul style="list-style-type: none"> • intégration des réservoirs régionaux du SRCE/SRADET, repris et précisés spatialement ; • mobilisation d'une modélisation cartographique dédiée pour identifier les réservoirs principaux et secondaires, et espaces de perméabilité écologiques par sous-trame ; • prise en compte d'une étude spécifique sur la plaine de l'Argens (espèces parapluies, franchissabilité, zones de vie, corridors fonctionnels) ; • analyse détaillée de la frangibilisation des infrastructures (RDN7, RD100, A8, littoral).
	Les réservoirs de biodiversité régionaux étaient déjà intégrés (approche large, peu détaillée).	Les espaces Natura 2000 font l'objet d'une catégorisation à part.
	Le DOO 2017 identifiait des « corridors » de manière schématique.	Reconstruction complète des corridors écologiques : <ul style="list-style-type: none"> • transformation de « corridors de principe » en corridors fonctionnels, issus des données naturalistes récentes ; • révision des continuités Argens – massifs – littoral ; • structuration des continuités de mi-pente (massif / plaine), inexistantes ou imprécises en 2017.
	La TVB 2017 était principalement fondée sur la carte SRCE.	Intégration de trois sous-frames distinctes, totalement absentes en 2017 : <ul style="list-style-type: none"> • sous-trame boisée (massifs de l'Estérel et Tanneron) ; • sous-trame aquatique et humide (Argens, Reyran, zones humides littorales) ;

		<ul style="list-style-type: none"> • sous-trame agricole et ouverte (continuités agro-écologiques intermédiaires).
	Le SCOT 2017 posait le principe de non-fragmentation.	<p>Identification des secteurs de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • vallée de l'Argens ; • bordure littorale ; • bordure d'agglomération (interfaces urbain/naturel). <p>Précision du rôle des interfaces écologiques (lisières forestières, marges agricoles, ripisylves) avec prescriptions de principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien des lisières ; • préservation des ripisylves ; • maîtrise de l'urbanisation dans les interfaces sensibles.
	Une orientation générale sur la présence du végétal était présente.	<p>Renforcement de l'orientation "Renforcer la présence du végétal dans les espaces urbanisés", qui n'est pas une obligation, mais qui vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développer des micro-corridors urbains ; • améliorer la continuité écologique interne aux tissus urbains ; • créer des espaces de respiration.
	Les orientations climat/énergie figuraient dans le DOO 2017, mais succinctes.	<p>Création d'un bloc structuré sur la transition énergétique (C.3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mobilisation du potentiel photovoltaïque en toiture en priorité ; • intégration des critères d'ensoleillement dans les opérations d'aménagement ; • conditions pour les installations solaires au sol (secteurs admissibles / secteurs exclus) ; • articulation explicite avec les objectifs du PCAET.
	Le DOO 2017 intégrait la prévention des risques.	<p>Actualisation complète du volet risques (C.4) selon les PPRI, feux de forêts et submersion mis à jour depuis 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • interdiction renforcée d'urbanisation dans les secteurs à aléas forts ;

		<ul style="list-style-type: none"> • conditions de constructibilité plus restrictives en aléa modéré ; • prescriptions d'adaptation des formes urbaines dans les zones sensibles (matériaux, enveloppes, déblais/remblais interdits selon secteurs).
	Le principe d'économie de l'espace figurait déjà dans le DOO 2017.	<p>Ajout d'un bloc entièrement nouveau "Objectifs de consommation d'ENAF" (C.6) déclinant les exigences de la loi ZAN avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • objectifs chiffrés à 20 ans : 171 ha (dont 115 pour logement, équipements associés et 56 pour les activités économiques) ; • trajectoire compatible SRADDET ; • déclinaison par communes ; • obligation de démontrer l'optimisation des gisements internes (friches, dents creuses)
	Les orientations paysagères du DOO 2017 sont globalement reconduites à l'identique.	Aucune nouvelle prescription structurante : le DOO révisé ne crée pas de règles supplémentaires par rapport au SCOT en vigueur.
	La gestion de la ressource en eau était présente mais limitée	<p>Renforcement majeur du volet "eau" (C.2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prescription sur la sobriété de la ressource dans tous les projets ; • cohérence obligatoire avec les volumes disponibles (AEP) ; • renvois systématiques au SDAEP ; • prise en compte de la vulnérabilité hydrique identifiée dans l'EIE.

PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES

e) Un changement majeur dans la déclinaison de la loi Littoral

La révision générale du SCoT constitue la première mise à jour complète des modalités d'application de la loi Littoral depuis l'approbation du SCoT de 2017. Le DOO en vigueur fixait des principes généraux (continuité de l'urbanisation, protection des espaces proches du rivage, gestion des coupures, encadrement des secteurs d'extension), mais ne comportait ni méthodologie précise, ni cartographie consolidée, ni définition stabilisée des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens des articles L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme.

Ces éléments, pourtant indispensables à une mise en œuvre sécurisée de la loi Littoral à l'échelle communale, restaient largement implicites dans le SCoT de 2017. La révision générale apporte donc une évolution structurante en formalisant, pour la première fois, une méthodologie complète, argumentée, fondée sur des critères morphologiques, fonctionnels, de desserte et de composition urbaine.

Les agglomérations, villages et SDU sont désormais identifiés selon une grille cohérente avec les pratiques nationales et les retours d'expérience locaux :

- continuité du bâti,
- présence d'équipements élémentaires,
- existence d'une enveloppe urbaine lisible,
- taille critique du tissu bâti selon sa fonction (résidentielle ou économique),
- articulation avec les réseaux et espaces naturels.

f) L'absence de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne dispose pas d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer, alors que cet outil était envisagé et avait fait l'objet de discussions antérieures.

L'absence de SMVM a eu deux effets majeurs dans le SCoT 2017 :

- une faible prise en compte des milieux marins, limitée aux dispositions générales des ERC et de la bande littorale ;
- une absence de structuration des vocations littorales et maritimes (ports, plages, zones de mouillage, usages professionnels, écotourisme, continuités d'accès).

La révision générale corrige cette lacune en intégrant pour la première fois, dans le DOO :

- des prescriptions dédiées aux milieux littoraux et marins (biocénoses, interface terre-mer, qualité des eaux, renaturation),
- une organisation fonctionnelle des vocations littorales et maritimes (ports, plages, activités nautiques, cheminements),
- un cadrage cohérent des usages émergents (paddle, plongée, loisirs nautiques, fréquentation saisonnière).

La révision ne crée pas un SMVM, mais remplit la fonction attendue d'un outil de planification littorale en définissant des règles lisibles, proportionnées et adaptées.

g) Une révision qui apporte une méthode complète d'application de la loi Littoral

Le SCoT approuvé en 2017 appliquait la loi Littoral, mais uniquement sur la base de ses principes généraux. Il ne proposait pas de méthode d'identification précise des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés au sens des articles L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme. L'absence de grille d'analyse morphologique, fonctionnelle et paysagère conduisait à des interprétations variables d'un secteur à l'autre, et les documents communaux ne disposaient pas d'un cadre homogène pour traduire ces notions.

La révision générale introduit pour la première fois une méthode stabilisée, explicite et argumentée, fondée sur l'analyse de la continuité bâtie, des réseaux, des équipements, des formes urbaines et des interfaces naturelles. Cette clarification permet une application plus cohérente et sécurisée de la loi Littoral dans l'ensemble du territoire.

h) Une continuité du travail mené avec les communes, en l'absence d'adoption de la MS2

Une modification simplifiée n°2 avait été engagée afin :

- d'échanger avec les communes sur les critères d'identification des secteurs littoraux,
- de tester une méthodologie d'analyse morphologique,
- et d'ajuster certaines limites (coupures, EPR, ERC, contours d'agglomération).

Ce travail a permis de renforcer la connaissance collective des secteurs littoraux et d'identifier les ajustements nécessaires.

Cependant, cette modification n'a jamais été adoptée et n'a donc produit aucun effet opposable.

Le SCoT en vigueur reste celui de 2017.

La révision générale reprend la continuité de ce travail préparatoire, en le consolidant, en l'actualisant et en le formalisant dans un document unique, stabilisé et opposable, en concertation avec les communes littorales.

i) Les évolutions apportées aux autres composantes littorales

Espaces proches du rivage (EPR)

La révision clarifie et actualise les EPR en s'appuyant sur :

- l'analyse géomorphologique et paysagère,
- les continuités écologiques littorales,
- les interfaces naturelles et urbanisées.

Les périmètres sont ajustés pour refléter la réalité du terrain et sécuriser leur traduction dans les PLU.

Espaces remarquables et caractéristiques (ERC)

Les ERC terrestres sont affinés selon des critères explicites (naturalité, fragilité, rôle écologique ou paysager).

La révision introduit également pour la première fois des ERC marins, fondés sur les habitats et biocénoses littorales.

Coupures d'urbanisation

Les coupures sont révisées pour tenir compte des fronts urbains actuels et des discontinuités naturelles. Leur rôle écologique, paysager et fonctionnel est clarifié pour éviter les ambiguïtés de la version de 2017.

Espaces boisés significatifs littoraux (EBS)

Les EBS sont mieux caractérisés : rôle dans les continuités littorales, valeur paysagère, fonction de tampon entre secteurs naturels et urbanisés.

- Vocations littorales, ports, plages et activités nautiques

La révision structure pour la première fois :

- une distinction claire entre plages naturelles, plages urbaines et plages équipées,
- la cohérence d'évolution des ports et activités nautiques,
- la gestion des usages émergents et de la fréquentation.
- Prise en compte du recul du trait de côte et des risques de submersion

Prise en compte du recul du trait de côte et des risques de submersion

Le SCoT approuvé en 2017 ne comportait pas de volet spécifique consacré au recul du trait de côte ou à la submersion marine. La révision générale introduit pour la première fois un cadre dédié à ces phénomènes, sans se substituer aux études techniques menées par les services compétents ni anticiper des données qui ne seraient pas disponibles.

Le DOO révisé s'appuie sur l'état des connaissances actuellement mobilisables à l'échelle intercommunale, notamment les éléments issus des suivis littoraux et des constats partagés avec les communes. Il organise ces enjeux dans un chapitre qui vise uniquement à :

- reconnaître l'existence de secteurs littoraux soumis à l'érosion et aux phénomènes de submersion,
- rappeler la nécessité d'en tenir compte dans l'aménagement des espaces concernés,
- préciser que l'évolution de ces secteurs devra s'appuyer sur les démarches et outils portés par l'intercommunalité et les communes,
- encadrer la manière dont les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en considération l'exposition de certains linéaires.

Le DOO ne crée aucune règle nouvelle de portée technique ; il formalise une prise en compte planificatrice de ces phénomènes, de manière proportionnée, en cohérence avec la vocation des secteurs et la sensibilité identifiée des espaces littoraux. Il précise que l'aménagement des secteurs déjà urbanisés exposés doit intégrer les conditions locales d'exposition, tandis que dans les secteurs naturels, le principe général de préservation demeure la règle.

VI. ELABORATION DU « DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIALE ET LOGISTIQUE »

Le DAACL est redevenu un chapitre obligatoire du DOO depuis la publication de la loi ELAN. Cette obligation s'applique aux nouvelles procédures d'élaboration ou de révision. La précédente révision ayant été prescrite avant la loi ELAN, elle n'était pas concernée par la réalisation de ce document.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

Les attendus du DAACL sont définis par l'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme. Composition du DAACL :

- Une partie comportant les orientations du DOO. Cette partie a été intégrée dans les objectifs du DOO, notamment dans l'axe 3 (voir tableau ci-dessus) ;
- Une partie DAACL à proprement parler. Cette partie a été ajoutée à la suite du DOO et précise les éléments suivants :
 - Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantations périphériques qui vont guider l'implantation préférentielle des commerces ;
 - Les vocations préférentielles pour le développement du commerce : Le SCoT décline les localisations préférentielles pour le commerce d'importance. La notion de commerce d'importance s'appuie sur le seuil de 300m² de surfaces de vente. Cette déclinaison s'effectue selon la réponse à des fréquences d'achats disposant d'aire d'influence et d'impact sur le territoire différencié ;
 - Une carte de l'armature commerciale avec les centralités et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) selon les niveaux de polarité ;
 - Des fiches présentant par site d'implantation préférentielle en centralité ou en SIP les typologies de commerces visées.

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le



ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR