

**Estérel,
côte d'azur**
AGGLOMÉRATION

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

BILAN DE LA CONCERTATION

Document pour arrêt – 1^{er} décembre 2025



planed
Planification et Développement

Table des matières

Rappel du cadre réglementaire	3
Les besoins réglementaires associés à la révision du SCoT	3
Les engagements d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en matière de dispositif de la concertation	4
Les outils et actions de communication mis en œuvre pour la concertation	5
Le site internet	5
Les parutions en presse écrite et internet	9
La communication numérique	13
Les campagnes d'affichage	15
Les temps d'échanges et de concertations mobilisés	16
Les élus au cœur du dispositif de concertation	16
La concertation des habitants	17
Le registre de la concertation	18
Sondage IFOP	21
Les réunions publiques.....	24
Les ateliers citoyens participatifs	32
Une concertation respectée et développée.....	41
Annexes	43
Publications presse et en ligne	43
Sites internet.....	51
Publications réseaux sociaux.....	57
Affiches.....	75
Concernant l'atelier participatif n°1	75
Concernant l'atelier participatif n°2	78
Réunion publique n°2 du 04 novembre 2025.....	83
Bulletins communaux.....	87
Comptes rendus complets des étapes de la concertation	89
Réunion publique n°1 du 19 mai 2025.....	89
Réunion publique n°2 du 04 novembre 2025	96
Atelier participatif n°1 du 26 juin 2025	100
Atelier participatif n°2 du 30 septembre 2025	104
Table des figures.....	111
Table des tableaux.....	114

Rappel du cadre réglementaire

Les besoins réglementaires associés à la révision du SCoT

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la mise en œuvre d'une concertation avec le public tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme. La concertation participe de l'ouverture démocratique des politiques d'urbanisme au citoyen.

Estérel Côte d'Azur Agglomération compétente pour la révision, l'approbation et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale a défini les modalités de la concertation dès le début de la démarche du SCoT, lors de la délibération pour la prescription de sa révision le 16 juin 2023.

La concertation est définie par le Code de l'urbanisme aux articles :

L.122-4 : « l'organe délibérant (...) précise les modalités de concertation conformément à l'article L300-2. La délibération qui organise la concertation est notifiée aux personnes visées au premier alinéa de l'article L122-7. [...] ».

L.300-2 : « I - L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. [...] A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. [...] »

II – Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées après avis de la commune. »

Les engagements d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en matière de dispositif de la concertation

Il appartient ainsi à Estérel Côte d'Azur Agglomération de mettre en œuvre la concertation relative à l'élaboration de son projet de SCoT, selon les modalités définies par délibération n°86 du 16 juin 2023, et précisées ci-après :

Les modalités de cette concertation consisteront notamment en :

- La mise en ligne d'un support sur le site internet de la Communauté d'agglomération (esterelcotedazur-agglo.fr) et des communes (www.lesadretsdelesterel.fr, www.ville-frejus.fr, www.pugetsurargens.fr, www.roquebrune.com, www.ville-saintraphael.fr) permettant d'informer le public de l'évolution du projet de révision et de susciter les observations du public. Ces observations pourront être adressées par courrier par voie postale au Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 624 chemin Aurélien, CS 50133, 83707 Saint-Raphaël Cedex ou par courriel à l'adresse électronique : scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr,
- L'information régulière du public via la presse locale et/ou les bulletins d'information des communes membres,
- L'organisation de réunions publiques et d'ateliers, afin de permettre les échanges sur les enjeux pour le territoire,
- L'organisation d'un ou plusieurs sondages,
- La mise à disposition du public, tout au long de la démarche et jusqu'à l'arrêt du projet, d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche. Le dossier sera consultable au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sis 624 chemin Aurélien à Saint-Raphaël du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h. Le public pourra faire part de ses observations en les consignait dans un registre ouvert à cet effet.

Les outils et actions de communication mis en œuvre pour la concertation

Le site internet

Le site internet d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a publié une série d'articles accessibles à l'adresse : esterelcotedazur-agglo.fr.

Le site présente plusieurs rubriques dédiées aux diverses fonctions de la communauté d'agglomération :

- Rubriques synthétiques liées aux compétences de l'agglomération : Déchets, Santé, Le Bus, Tourisme, Logement Social
- Rubriques détaillées dans l'onglet de navigation dont :
 - o « L'agglomération » présentant son rôle, sa gouvernance, ses services, le territoire, etc.
 - o « Vivre et habiter » détaillant les domaines de compétence de l'agglomération relatives à la mobilité, à l'économie, l'habitat, l'alimentation, etc.
 - o « Préserver et aménager » détaillant les domaines de l'environnement, des projets menés par la communauté d'agglomération dont le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est également présenté à travers la rubrique « A la Une » qui présente les actualités d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. A chaque nouvelle étape dans la révision du SCoT, des articles ont été publiés et présentés en première page.

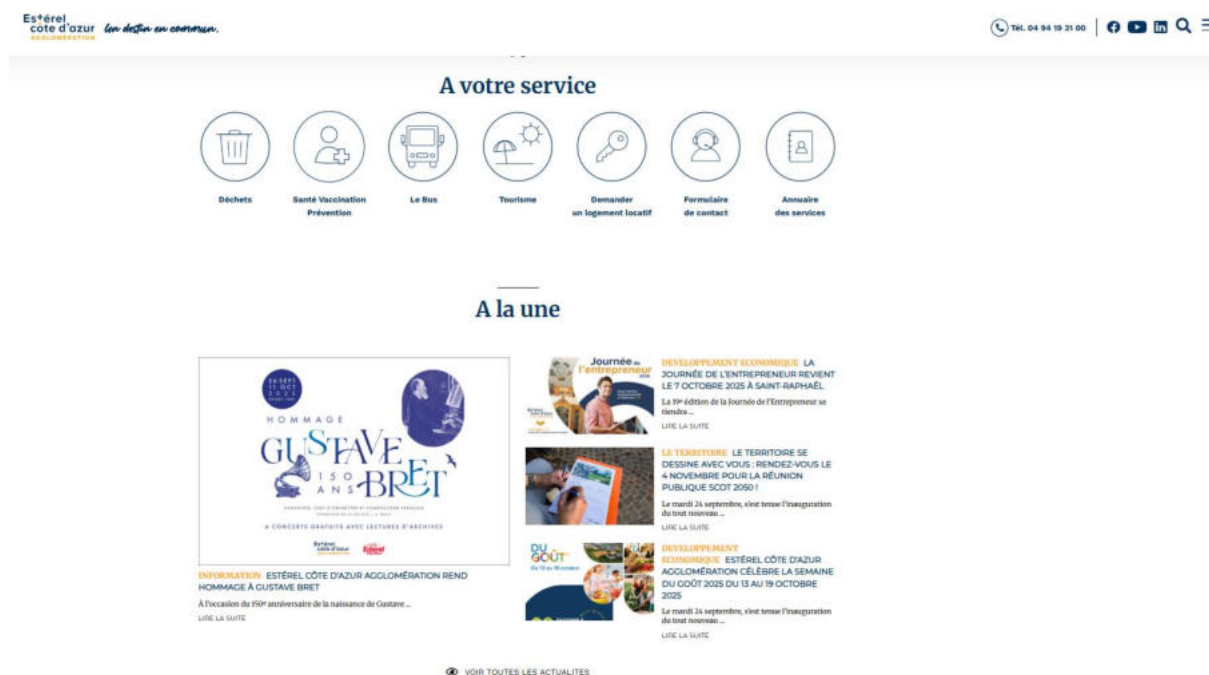


Figure 1 : Page d'accueil du site internet d'Estérel Côte d'Azur Agglomération



Septembre en Or

Un ruban doré pour chaque enfant : Estérel Côte d'Azur Agglomération se mobilise pour la lutte contre les cancers pédiatriques – samedi 20 septembre de 14h à 18h.

SANTÉ
En septembre, le ruban se fait doré sur le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération. Samedi 20 septembre de 14h à 18h, habitants, familles et associations sont invités à se rassembler au Pont d'Arcole Fréjus/Saint-Raphaël (à proximité du carrousel) pour la première édition de l'opération « Les Rubans Dorés ». Un après-midi solidaire organisé par la Ligue contre le Cancer dans le cadre de Septembre en Or. Objectif : unir toutes les générations dans la lutte contre les cancers pédiatriques et faire briller l'espoir en portant un ruban doré.



Balade urbaine SCOT : « Concevoir un projet dans l'axe stratégique du territoire » – mardi 30 septembre 2025, 17 h - 20 h

LE TERRITOIRE
Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit la concertation publique en vous proposant une balade urbaine commentée.

[→ Lire la suite](#)



Table ronde « Vieillir heureux, c'est possible ! » : les enseignements du Dr François Sarkozy

SANTÉ
Dans le cadre de la Journée Prévention organisée par Estérel Côte d'Azur Agglomération, le Dr François Sarkozy et l'économiste, Président de Astères, Nicolas Bouzou ont échangé lors de la table ronde de 18h59 autour du thème : Vieillir heureux, c'est possible !

[→ Lire la suite](#)

Figure 2 : Exemple de mention du SCOT dans la communication sur le site internet

La page consacrée aux travaux de la révision du document, accessible à l'adresse suivante : <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot/scot-l-evolution-du-schema-de-coherence-territoriale-du-territoire/> présente :

En premier lieu l'actualité la plus récente où était conviés les habitants :

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION *un destin en commun.*

Tél. 04 94 19 31 00 | f y in Q ≡

+ SCOT : l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale

Accueil - SCOT - SCOT : L'évolution du schéma de cohérence territoriale

Atelier de concertation publique le jeudi 26 juin 2025 à 17h30 au Palais des Sports Jean-François Krakowski, dans le cadre de la révision en cours

En raison de sa portée et de ses enjeux, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est régulièrement amené à évoluer au long des 20 années durant lesquelles il fixe la stratégie du territoire.

Le SCoT peut évoluer de 3 façons

Qu'il s'agisse de la prise en compte d'un nouveau contexte législatif, d'une correction d'erreur matérielle et cartographique, de la révision de ses objectifs, de précision d'un projet ou de la mise en compatibilité avec un document supérieur, l'évolution d'un SCoT peut intervenir pendant sa mise en œuvre. Les procédures sont différentes en fonction de la nature des changements à prendre en

Figure 3 : Exemple de mention d'actualité liée à la mobilisation des habitants dans la révision du SCOT

L'historique des évolutions du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération,

La révision du SCoT avec :

- **Les motivations de la révision** en lien avec la délibération de prescription de la révision et le bilan du SCoT qui a motivé cette révision
- **Le débat du PAS** avec le débat en libre disposition sur le site
- **La concertation publique** avec l'explication des objectifs visés en associant les habitants aux projets. Les dates clés communiquées ont été :
 - 19 mai 2025 : réunion publique autour du PAS
 - 11 juin 2025 : débat du PAS en conseil communautaire
 - 29 juin 2025 : Atelier public « Dessinons nos villes de demain »
 - 30 septembre 2025 : Atelier public « Balade urbaine, les enjeux de la diamétrale de centralité »
 - 04 novembre 2025 : 2^{ème} réunion publique de concertation sur le projet de SCOT (PAS et DOO).

L'ensemble des supports de présentation sont disponibles à travers ces rubriques. L'ensemble des preuves photographiques, en plus des extraits ci-après, de la mise en ligne de ces documents et de ces informations sont en annexes du présent bilan de la concertation.

La révision du SCoT

Pourquoi réviser le SCoT ?

Le territoire a connu, ses dernières années, une croissance démographique importante qui, si elle perdure, pourra mettre en péril la qualité du cadre de vie de l'Agglomération et de ses habitants. Parallèlement le contexte législatif a évolué et la prise de conscience liée aux impacts du changement climatique doit trouver une résonnance dans les documents cadres du territoire.

La décision d'engager la révision du Scot s'explique par la nécessité de bâtir un nouveau modèle de développement, capable d'apporter des réponses adaptées aux défis urbains, économiques, écologiques et sociaux, auxquels ECAA sera confrontée d'ici les vingt prochaines années.

La majorité des orientations stratégiques en vigueur seront reprises dans la révision avec un développement plus poussé sur les notions d'adaptation et d'atténuation au changement climatique comme : privilégier davantage le renouvellement urbain et réduire la consommation foncière pour répondre aux enjeux climatiques et réglementaires, maîtriser la croissance démographique et préserver le cadre de vie, favoriser les mobilités durables et alternatives, consolider le développement économique et l'attractivité du territoire.



QU'EST-CE QUE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ?

Adopté en août 2021, elle vise à renforcer l'objectif européen de réduire d'un tiers les émissions des gaz à effet de serre (GES) d'ici 2050. Bien que portée d'un objectif mondial, la loi Climat et Résilience, avec sa notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), constitue une fièvre au développement de notre territoire. Elle marque particulièrement la construction de logements, indispensables pour permettre à chacun de vivre au sein du bassin économique. Elle marque par une attention soutenue, elle illustre également les injonctions contradictoires de l'Etat, qui insiste à la fois de réduire les sols et d'accroître l'offre de logements sociaux.

Le débat sur le Projet d'aménagement stratégique

Le débat autour du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) s'est tenu lors du conseil communautaire du 11 juin 2025 présidé par Frédéric Masquelier. Ce débat a permis de valider les grandes orientations qui constitue le socle stratégique du futur SCoT. Il sera suivi par la définition du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui traduira ces orientations en mesures concrètes et opposables aux PLU communaux.



Figure 4 : Extrait de la rubrique présentant la révision du SCoT

Enfin, le **site présente les informations utiles à la soumission d'avis et/ou d'observations** auprès d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

› MODALITÉS POUR DÉPOSER VOS OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE SCOT :

Les observations du public peuvent être adressées par courrier par voie postale au Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 624 chemin Aurélien, CS 50133, 83707 Saint-Raphaël Cedex ou par courriel à l'adresse électronique : scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr.

Le dossier est consultable au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sis 624 chemin Aurélien à Saint-Raphaël du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h. Le public pourra faire part de ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet à l'accueil.

Figure 5 : Extrait de la rubrique présentant la révision du SCoT, plus spécifiquement les modalités de dépôt d'observations du public

Les communes ont préféré communiquer localement à travers leurs propres canaux de communication numérique et leurs bulletins municipaux.

Les parutions en presse écrite et internet

La presse écrite a été sollicitée pour informer le public afin de le mobiliser, pour communiquer sur le déroulement de la procédure (publication des dates de délibération, débat du PAS, dates des réunions publiques, etc.) mais aussi sur certains événements dont l'atelier « Dessinons nos villes de demain » mais également pour rendre compte des échanges qui ont eu lieu lors de cette rencontre.

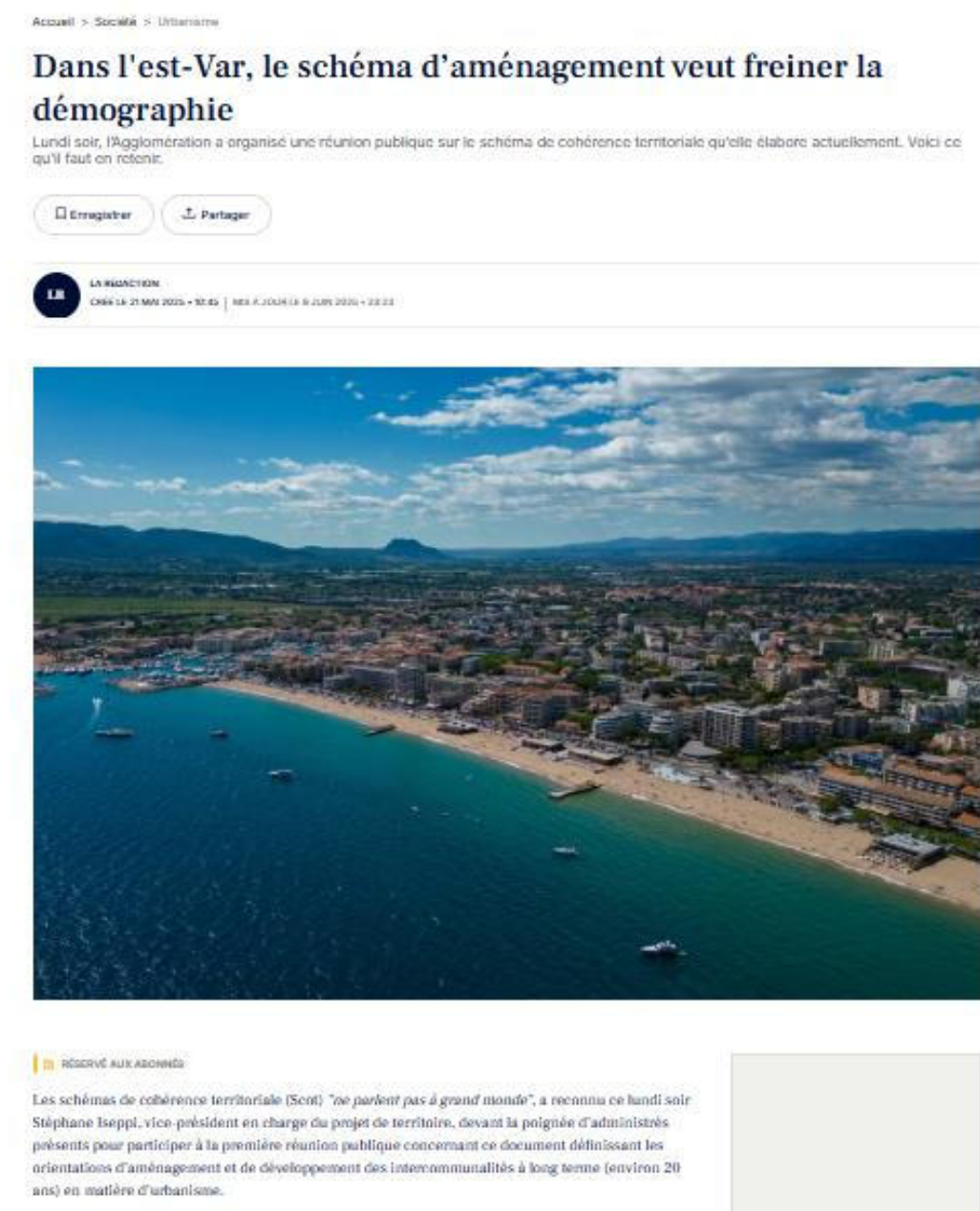


Figure 6 : Extrait d'un article en ligne du journal Var Matin qui synthétise la réunion publique n°1

EST-VAR La sobriété foncière était au cœur d'un atelier réunissant des habitants.

Des habitants ont planché sur l'avenir des villes de l'Agglo

« **DESSINONS NOS VILLES DE demain** ». Tel était le nom de l'atelier organisé jeudi soir dans le salon VIP du palais des sports Jean-François Krakowski, à Saint-Raphaël. Organisé par Estérel-Côte d'Azur Agglomération, l'événement participatif avait pour objectif de faire plancher des habitants volontaires issus des cinq communes du territoire est-varois sur la question passionnante, technique (mais aussi parfois sensible) de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Objectif : enrichir la rédaction du futur document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. « Lors du dernier conseil communautaire, nous avons débattu, a expliqué le vice-président de l'Agglo Stéphane

Iseppi, en rappelant la stratégie de maîtrise de la croissance démographique poursuivie au sein d'ECAA. Maintenant, nous avons besoin de vous pour avancer. Nous vous demandons d'imaginer les pistes de développement, une fois que la règle du "Zéro artificialisation nette" (objectif fixé à 2050 dans la loi « Climat et résilience » de 2021, NDLR) sera appliquée, ne nous permettant plus de construire sur de nouveaux terrains ».

Préoccupations identifiées

Les questions de sobriété foncière, de reconstruction de la ville sur elle-même, d'identification des services publics et infrastructures nécessaires étaient au cœur de



L'atelier s'est déroulé jeudi soir.

PHOTO HERROS BASIM

l'atelier pour des participants, certes néophytes, mais très concernés par l'avenir de leurs communes. Dans un territoire où le tourisme fait tripler la population chaque été et où les entreprises ont besoin de place pour développer leur activité économique, plusieurs participants ont insisté sur l'impérative nécessité « de permettre aux habitants, et surtout aux jeunes actifs, de se loger correctement pour un coût raisonnable ». Un enjeu important dans un territoire où le salaire médian est estimé à 2000 euros et où 89 % des emplois sont des emplois à l'année.

G. R.

Figure 7 : Extrait du journal Var Matin du 28 juin 2025

Estérel Côte d'Azur : une balade urbaine pour mieux se projeter dans l'agglomération de demain

L'agglomération Estérel Côte d'Azur poursuit la révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) avec un parcours urbain commenté. Nous avons suivi cette concertation publique atypique.

Magali Ibanez - CVI, le jeudi 16 octobre 2025



© M. Ibanez - La balade urbaine s'est arrêtée au parc Verney à Saint-Raphaël pour mesurer l'importance de la place de la nature ville.

Un exemple concret ne vaut-il pas mieux qu'un long discours ? L'agglomération Estérel Côte d'Azur l'a bien compris en organisant le 30 septembre un parcours urbain commenté dans le cadre de la **révision de son Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, dont l'arrêté est prévu le 1^{er} décembre prochain.

L'idée est de collecter l'avis des habitants en leur présentant des aménagements existants dans « la *diamétrale de centralité* ». Un terme qui désigne cet axe structuré autour de la sortie 37 de l'autoroute A8, la RDN7, l'avenue de Verdun et la bande entre la RD559 et la RD100 et qui traverse les centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens.

A LIRE AUSSI

[Quel avenir à 20 ans pour Estérel Côte d'Azur ?](#)

La planification urbaine des cinq communes d'Estérel Côte d'Azur

Avant le départ du bus mis à disposition par l'agglomération, Stéphane Iseppi, le vice-président délégué à la prospective en matière d'aménagement de l'espace communautaire et révision du SCoT, a tenu à rappeler l'objectif de cette révision : « Il s'agit de donner un cadre commun de planification urbaine sur les cinq communes de l'agglomération » adresse-t-il à la **vingtaine d'habitants qui participait à l'opération**.

A leurs côtés figurait l'**agence d'urbanisme Audat.Var** qui accompagne la collectivité dans la révision de son SCoT, mais aussi des élus et des techniciens de l'agglomération ainsi que des membres du conseil de développement.

Legal 2digital

Nos experts s'occupent de **vos formalités juridiques** !

Découvrir les offres



Annonces Légales

PUBLIER votre annonce légale

CONSULTER les annonces légales

TPBM, une marque Legal2digital, leader de la publication d'annonces légales.

Tous nos services

Suivez-nous

Retrouvez-nous sur nos réseaux sociaux.



Le tableau ci-dessous présente le résumé des parutions dans la presse :

Etape d'élaboration du SCoT	Date	Publication concernée
Révision – Prescription de la révision	19/06/2023	Var Matin
Révision – Réunion Publique n°1	21/05/2025	Var Matin : article en ligne et journal papier
Révision – débat du PAS	12/06/2025	Var Matin
Révision - concertation Atelier Participatif n°1	28/06/2025	Var Matin : article en ligne et journal papier
Révision – débat du PAS	28/06/2025	Journal en ligne « mesinfos.fr » et journal papier
Révision - concertation Atelier Participatif n°2	16/10/2025	Journal en ligne « mesinfos.fr »
Révision – Réunion Publique n°2	04/11/2025	Var Matin : article en ligne et journal papier
Révision – Réunion Publique n°2	07/11/2025	Var Matin : article en ligne

Tableau 1 : Liste des articles de presse écrite et en ligne

L'ensemble des preuves photographiques sont listées en annexe.

Le tableau ci-dessous présente le résumé des mentions faites au SCoT dans les bulletins municipaux :

Etape d'élaboration du SCoT	Date	Publication concernée
Révision - concertation Réunion Publique n°1	Mai/Juin 2025	Magazine municipal d'information n°14 de Puget-sur-Argens
Révision - concertation Réunion Publique n°1	Mai/Juin 2025	Magazine municipal d'information n°176 de Saint-Raphaël
Révision - concertation Balade Urbaine	Août/Septembre 2025	Magazine municipal d'information n°15 de Puget-sur-Argens

Tableau 2 : Liste des bulletins municipaux mentionnant la procédure

L'ensemble des preuves photographiques sont disponibles en annexe.

La communication numérique

Les supports numériques sont de bons relais de communication quasiment instantanée auprès des habitants. La page Facebook d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a fait l'objet de nombreuses parutions régulières tout au long de la procédure de révision du SCoT.

Ces publications Facebook et presse numérique ont notamment permis de :

- Rendre compte des échanges qui ont eu lieu lors des commissions élus et des ateliers citoyens, chaque support de présentation et compte rendu de séance ont par ailleurs été publiés sur le site internet du SCoT ;
- Relayer des informations et des parutions diffusées sur des pages internet ou des réseaux sociaux ;
- Informer sur des dates ou des événements à venir : réunions publiques, ateliers participatifs, balade urbaine, etc.

Le tableau ci-dessous présente le résumé des parutions sur des relais numérique autres que le site internet de l'agglomération :

Etape d'élaboration du SCoT	Date	Publication concernée
Révision - concertation Réunion Publique n°1	12/05/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Réunion Publique n°1 deuxième publication	16/05/2025	Réseau social Facebook
Révision – concertation annonce de la tenue du débat du PAS	12/06/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Atelier Participatif	24/06/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Atelier Participatif	25/06/2025	Réseau social Facebook de la ville de Saint-Raphaël
Révision - concertation Atelier Participatif	26/06/2025	Réseau social LinkedIn
Révision - concertation Atelier Participatif remerciements	30/06/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Balade Urbaine	08/09/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Balade Urbaine deuxième publication	15/09/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Balade Urbaine troisième publication	25/09/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Balade Urbaine bilan	07/10/2025	Réseau social Facebook
Révision – concertation Balade Urbaine remerciement et bilan	08/10/2025	Réseau social LinkedIn
Révision - concertation Réunion Publique n°2	22/10/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Réunion Publique n°2 deuxième publication	28/10/2025	Réseau social Facebook
Révision - concertation Réunion Publique n°2 troisième publication	03/11/2025	Réseau social Facebook

Révision - concertation Réunion Publique n°2 publication communale	25/10/2025	Réseau social Facebook de la ville de Saint-Raphaël
Révision - concertation Réunion Publique n°2 publication communale	26/10/2025	Réseau social Facebook de la ville de Fréjus
Révision - concertation Réunion Publique n°2 bilan	06/11/2025	Réseau social Facebook

Tableau 3 : Liste des publications sur les réseaux sociaux

L'ensemble des preuves photographiques sont disponibles en annexe.

Les campagnes d'affichage

Afin de toucher un plus large public et notamment les publics qui ne sont pas usagers des solutions numériques, des campagnes d'affichage ont été réalisées. Elles ont eu comme objet d'informer d'ateliers participatifs citoyens.

Le tableau ci-dessous liste les différentes affiches réalisées tout au long de la concertation préalable :

Etape d'élaboration du SCoT	Nombre de lieux d'affichage par les communes
Révision - concertation Atelier Participatif	5
Révision - concertation Balade Urbaine	11
Révision – Réunion publique n°2 du 04 novembre 2025	8

Tableau 4 : Liste des affiches réalisées

Les lieux d'affichage sont disponibles en annexe.

Les temps d'échanges et de concertations mobilisés

Les élus au cœur du dispositif de concertation

Les élus locaux ont été placés au cœur du dispositif de révision du SCoT, à chaque étape du processus d'élaboration. L'organisation de la concertation a reposé sur une articulation claire entre rencontres communales, ateliers thématiques, comités de pilotage et séances communautaires, permettant une construction progressive et partagée du projet de territoire.

- Les comités de pilotages ;
- Les rencontres communales ;
- Les ateliers thématiques ;
- Les conseils communautaires.

Comités de pilotages	Rencontres communales	Ateliers thématiques	Conseils communautaires
<ul style="list-style-type: none"> - Etape de premières interrogations/ discussions entre élus et techniciens - Validation des étapes clés de la révision 	<ul style="list-style-type: none"> - Instance de discussions portées sur les besoins des communes au cas par cas - Intégrer les besoins et les interrogations des élus et des techniciens communaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Instance de réflexions, de débats et de propositions avec les élus et les techniciens sur des points précis - Etapes de validation 	<ul style="list-style-type: none"> - Prescrit la révision du SCoT - Débat des orientations du PAS - Arrête le projet de SCoT - Approuve le SCoT révisé

Les rencontres communales ont constitué la première étape de ce travail collectif. Elles ont permis de recueillir les attentes, les besoins et les spécificités locales exprimées par les communes vis-à-vis du futur SCoT. Ces échanges ont servi de base à la définition des grands enjeux et à la formulation des premières orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Une seconde série de rencontres a ensuite été organisée lors du passage du PAS au DOO, afin d'affiner les thématiques les plus structurantes, notamment celles liées au développement commercial, à l'accueil de population et à l'armature urbaine.

Les ateliers thématiques, réunissant élus, techniciens communaux et intercommunaux, ont rythmé la démarche tout au long de la révision. Ils ont constitué des espaces de travail collaboratif dédiés à l'approfondissement des thématiques clés du SCoT. Compte tenu du calendrier resserré de la procédure, les ateliers ont été conçus de manière hybride, permettant d'avancer simultanément sur la rédaction du PAS et du DOO. Ce mode de travail a favorisé la cohérence entre la vision stratégique et la traduction réglementaire. Au total, treize ateliers se sont tenus, permettant de préciser progressivement les contenus, d'identifier les points d'arbitrage et de préparer les validations successives.

Ces temps de travail ont été ponctués par des Comités de pilotage (COPIL), véritables temps forts de la concertation politique. Trois COPIL ont été organisés au cours de la révision, chacun marquant une étape de validation : cadrage initial, partage du projet de PAS, puis validation du DOO. En amont de chaque COPIL, des échanges réguliers avec le président ont permis

d'ajuster les orientations, d'arbitrer les points de vigilance soulevés par les élus et de maintenir une cohérence d'ensemble dans l'avancement du SCoT.

Enfin, les conseils communautaires ont assuré la validation institutionnelle des étapes clés, garantissant l'ancrage politique du document et la légitimité du projet à l'échelle du territoire.

Ainsi, la révision du SCoT s'est appuyée sur une gouvernance partagée, favorisant la coproduction du projet, depuis la formulation des besoins jusqu'à la traduction opérationnelle des orientations.

La concertation des habitants

Le SCoT aborde l'ensemble des aspects de la vie quotidienne : habitat, mobilité, développement économique, tourisme, loisirs ou encore services à la population. Sa construction repose donc sur l'implication active des habitants. C'est dans cet esprit qu'Estérel Côte d'Azur Agglomération a choisi de mener une concertation publique ouverte et participative, afin de recueillir les attentes, les préoccupations et les propositions des habitants du territoire tout au long de l'élaboration du projet.

Plusieurs actions ont été ainsi menées en matière de concertation habitants :

- La mise à disposition de registre de concertation au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Une enquête habitants sous forme d'un sondage d'opinion réalisé par IFOP ;
- Des réunions publiques ;
- Des ateliers citoyens participatifs.

Le registre de la concertation

Le registre de la concertation ouvert le 17 septembre 2024 jusqu'à l'arrêt de la révision au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération n'a fait l'objet d'aucune contribution.

Ci-dessous, les photographies attestant de la tenue du registre :

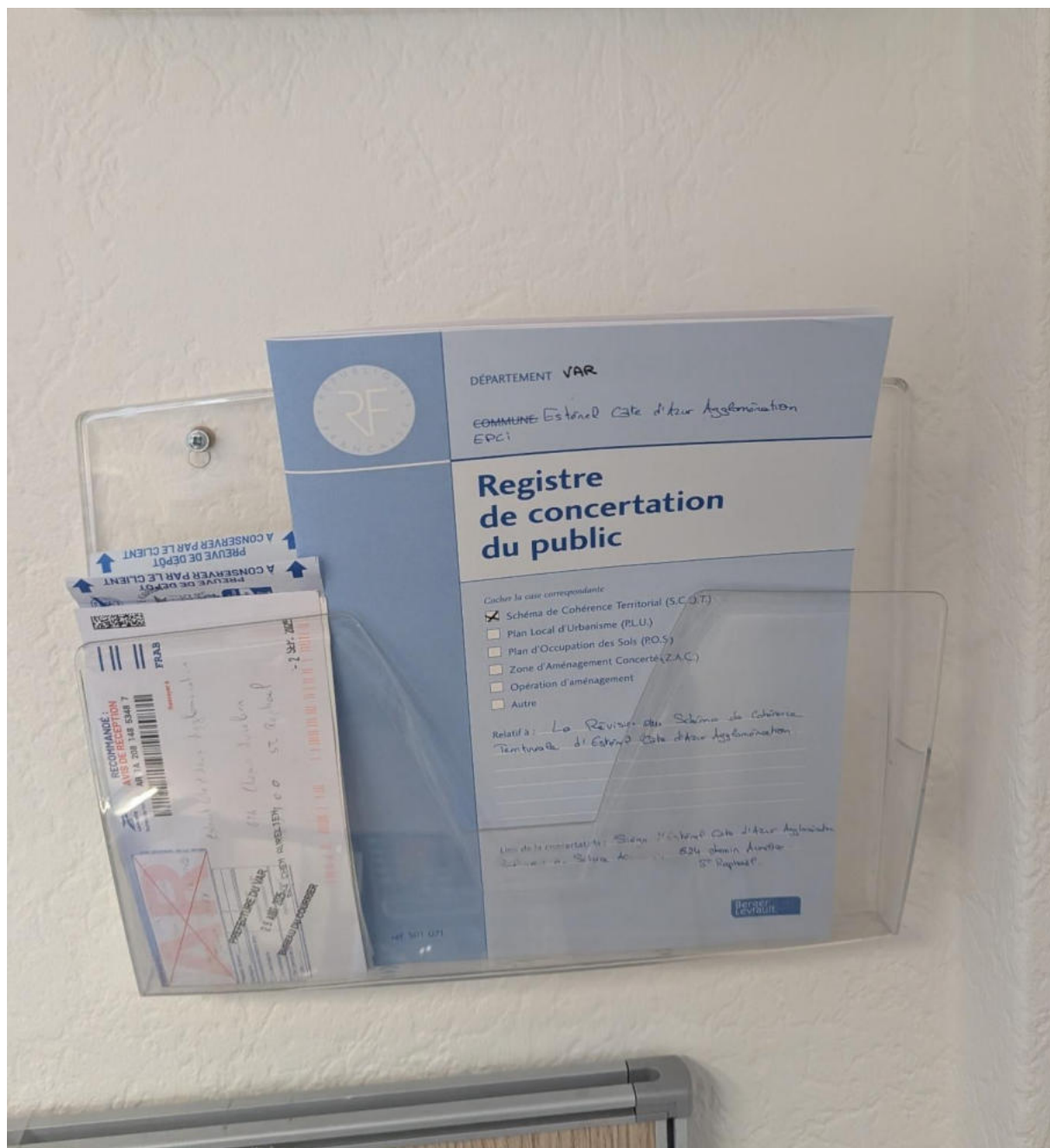



Figure 9 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël



DÉPARTEMENT VAR

COMMUNE Estérel Côte d'Azur Agglomération
EPCI

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

☒ Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)

☐ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

☐ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

☐ Opération d'aménagement

☐ Autre

Relatif à : La Révision du Schéma de Cohérence
Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Lieu de la concertation : Siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
Bâtiment A - Service Accueil, 624 chemin Acqueton
St Raphaël

réf. 501 071

Berger
Levrault

Figure 10 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël

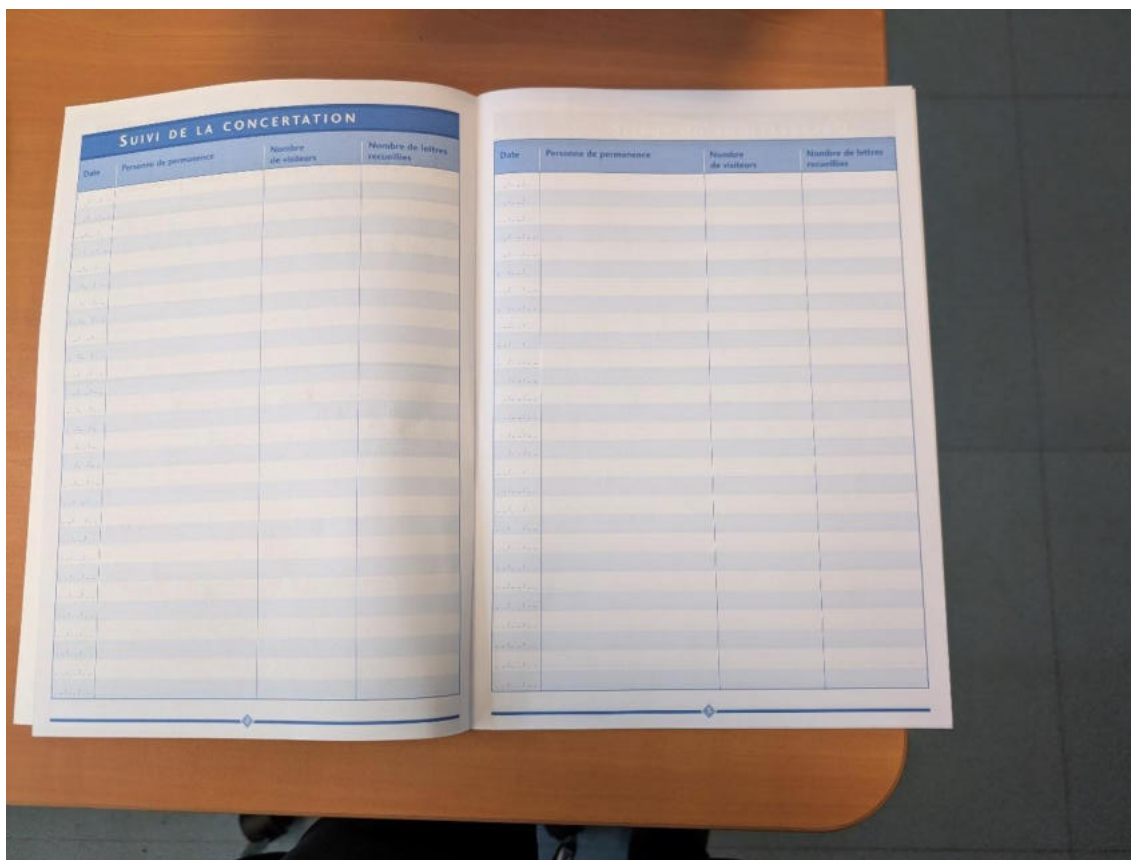
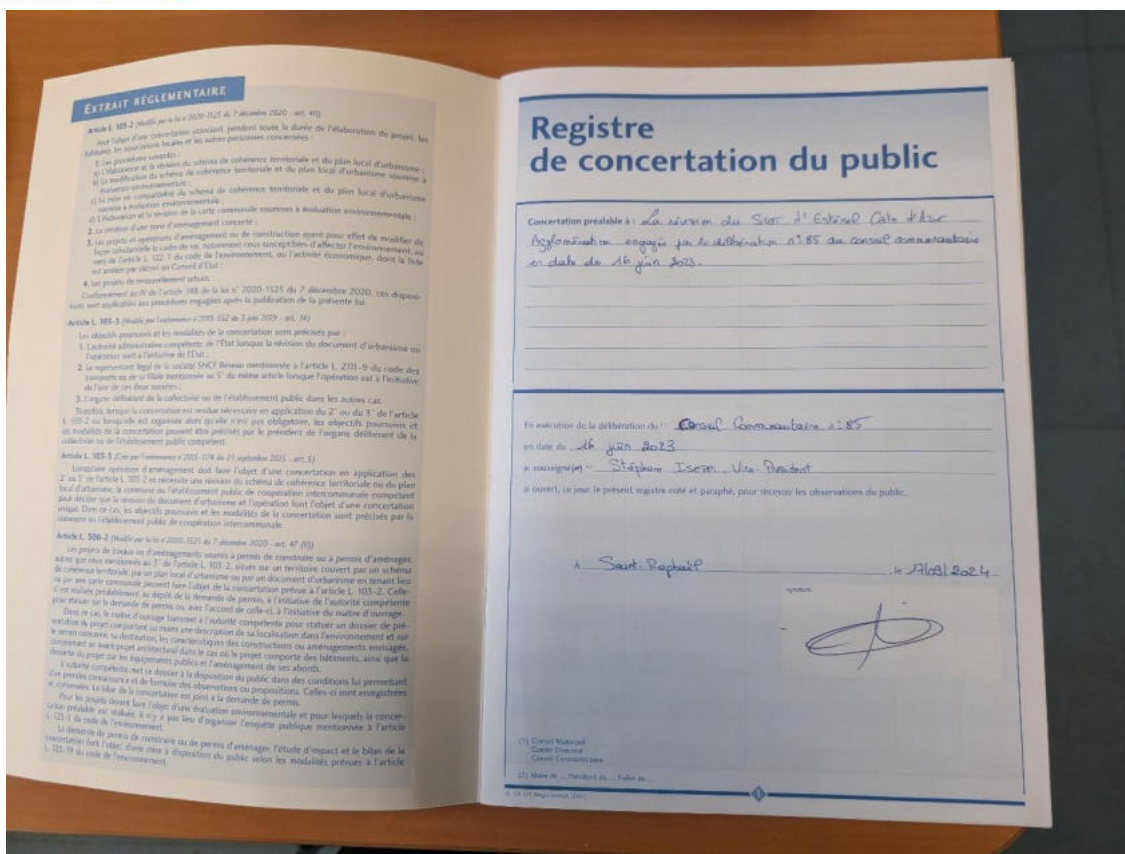


Figure 11 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël

L'enquête d'opinion réalisée par l'Ifop en mars 2025 auprès de 802 habitants du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération visait à mieux comprendre la perception et les attentes de la population dans la perspective du nouveau SCoT. Elle a cherché à identifier les raisons d'installation sur le territoire, les attentes pour les années à venir, ainsi que les priorités d'action de l'agglomération en matière d'aménagement, d'environnement, de logement, d'emploi et de mobilités.

L'étude a permis d'explorer les attaches au territoire (qualité de vie, paysages, attractivité économique), les préoccupations principales des habitants (prévention des inondations, mobilités, nature en ville, logement, pollution de l'air), mais aussi leurs visions pour l'avenir à l'horizon 2045. Elle a également approfondi des thématiques structurantes pour le SCoT, notamment le logement (perception, besoins futurs), l'emploi et les lieux de consommation, et les mobilités, en particulier la perception des réouvertures de gares et l'usage futur de la voiture.

Restitution de l'enquête d'opinion auprès des habitants d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

1. Un fort attachement au territoire, fondé sur l'environnement et la qualité de vie

L'enquête révèle une population majoritairement non native du territoire (80 % des répondants) mais fortement attachée à son cadre de vie. L'installation à Estérel Côte d'Azur s'explique d'abord par l'attrait pour la région (paysages, climat, qualité de vie et vitalité culturelle), cité par 62 % des habitants, devant les raisons personnelles (57 %) et la volonté d'y passer sa retraite (50 %). Ces résultats traduisent un ancrage résidentiel choisi, où l'environnement naturel et la douceur du cadre de vie constituent les premiers moteurs d'attractivité, davantage que les opportunités économiques ou universitaires.

La dimension résidentielle du territoire se confirme : seuls 33 % des répondants évoquent des raisons professionnelles à leur installation. Cette tendance souligne le poids des migrations de confort (jeunes retraités, ménages en quête de qualité de vie) et l'importance d'une politique de l'habitat et des services adaptée à une population mixte, entre actifs, retraités et familles nouvellement installées.

2. Des attentes fortes centrées sur la résilience environnementale et les mobilités

Les priorités exprimées par les habitants placent clairement les enjeux environnementaux et de prévention des risques en tête des attentes locales. 58 % des répondants considèrent la prévention des inondations et de la sécheresse comme un sujet prioritaire d'action pour l'agglomération, devant l'organisation des transports et des mobilités (51 %), la nature en ville (43 %) et le développement économique local (41 %).

Cette hiérarchie traduit une sensibilité aiguë aux effets du changement climatique et à la gestion des aléas, ainsi qu'un besoin de solutions concrètes de mobilité quotidienne, en cohérence avec la structure multipolaire du territoire. Les thématiques du logement (37 %) et de la pollution de l'air (39 %) apparaissent également importantes, traduisant une vigilance quant à la maîtrise de l'urbanisation et à la qualité du cadre de vie.

Les résultats soulignent enfin la prégnance des attentes liées au verdissement des espaces urbains et à la qualité d'aménagement des lieux publics, thèmes cités à un niveau supérieur à la moyenne nationale, confirmant le rôle de la nature comme facteur d'identité et de cohésion territoriale.

3. Une vision d'avenir à 2045 marquée par la recherche d'équilibre entre attractivité et préservation

Lorsqu'ils se projettent à l'horizon 2045, les habitants décrivent un territoire idéal avant tout vert, apaisé et durable. Les thèmes liés à l'environnement et aux espaces verts dominent largement (41 % des citations), suivis par les enjeux sociaux (26 %) et les mobilités (26 %).

La projection collective exprime une aspiration à la sobriété urbaine : un quart des habitants souhaite moins de constructions et une limitation de l'artificialisation. Le souhait de « freiner l'arrivée de nouvelles populations », exprimé par 61 % des répondants, renforce cette idée d'une attractivité à réguler afin de préserver le cadre de vie et les ressources locales.

Cette tension entre attractivité et maîtrise de la croissance démographique rejoint directement les enjeux du futur SCoT : concilier l'accueil résidentiel et la protection des espaces naturels et agricoles, dans un contexte de pression foncière élevée.

4. Le logement : satisfaction globale mais attentes différenciées selon les âges

Une large majorité d'habitants se déclare satisfaite de son logement, jugé adapté (87 %) et de qualité suffisante (87 %). Les besoins exprimés pour l'avenir se portent toutefois sur une diversification de l'offre, avec une préférence pour les maisons individuelles (38 %) et les appartements familiaux (T3/T4, 30 %), tandis que les logements collectifs compacts (T1/T2) restent moins demandés (14 %).

Ce résultat traduit un attachement à l'habitat individuel et à l'espace privatif, caractéristique des territoires périurbains attractifs, mais soulève la question de la compatibilité entre ces aspirations et les objectifs de sobriété foncière imposés par le cadre réglementaire ZAN.

5. L'économie et l'emploi : une dynamique perçue comme favorable mais à consolider

Près de sept actifs sur dix (71 %) déclarent avoir trouvé un emploi facilement, soit un niveau supérieur à la moyenne nationale (57 %). Cette perception positive traduit un tissu économique local relativement porteur, notamment dans les services, le commerce et les activités touristiques.

Les habitants identifient toutefois plusieurs secteurs prioritaires à renforcer, en premier lieu les services de santé (74 %) et d'aide à la personne (53 %), avant les activités innovantes (32 %) et la formation (30 %). Ces résultats traduisent la conscience d'un déséquilibre structurel entre attractivité résidentielle et offre d'emploi qualifié, et l'importance d'une montée en gamme de l'économie locale dans une logique de durabilité et de services à la population.

6. Les mobilités : un enjeu d'accessibilité et de transition

Les habitants se montrent largement favorables à la réouverture des gares de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, jugée susceptible d'améliorer les mobilités pour 77 % des répondants. Ce consensus souligne une attente forte en faveur d'alternatives crédibles à la voiture individuelle.

Pour autant, la voiture demeure le mode de transport dominant et perçu comme durable : 78 % des habitants estiment qu'elle restera leur moyen privilégié à l'avenir. Ce double constat illustre la dépendance automobile persistante du territoire, mais aussi une ouverture à des solutions ferroviaires de proximité dès lors qu'elles améliorent la desserte et le confort des déplacements.

Ce sondage met en évidence un territoire à forte identité résidentielle, où la qualité de vie, la préservation de l'environnement et la maîtrise du développement urbain constituent les

principaux leviers d'adhésion. Les habitants expriment un attachement profond à leur cadre de vie et une vigilance accrue face aux risques climatiques et à l'artificialisation.

Les attentes convergent vers un modèle de développement équilibré, associant attractivité maîtrisée, amélioration des mobilités, diversification de l'habitat et renforcement des services à la population. Ces enseignements constituent une base précieuse pour orienter les choix du futur SCoT, dans la recherche d'une soutenabilité à la fois environnementale, sociale et territoriale.

Réunion publique n°1 du 19 mai 2025

La première réunion publique consacrée à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est tenue le 19 mai 2025 à 18h au Salon VIP du Palais des sports intercommunal. Cette rencontre, ouverte à tous et dont l'annonce a été faite à travers des publications sur les réseaux sociaux et sur le site internet de l'agglomération, visait à présenter les grandes orientations stratégiques du projet et à échanger avec les habitants sur les enjeux d'aménagement du territoire.

Huit participants étaient présents. La séance, ouverte à 18h15, a été animée par M. ISEPPI, adjoint au maire de Saint-Raphaël et vice-président de l'agglomération en charge du SCoT, avec les interventions de Mme BOUFFIÉ (cabinet Planèd), Mme LANCINE (vice-présidente au logement) et M. LONGO (vice-président à l'environnement).

En ouverture, M. ISEPPI a rappelé que la révision du SCoT, engagée collectivement depuis juillet 2024, associe les cinq communes membres à travers des ateliers thématiques et de nombreuses rencontres locales. Plus d'une dizaine d'ateliers ont déjà permis de dégager des constats partagés et d'esquisser les premières orientations. Cette réunion publique constitue ainsi une étape clé de la concertation, appelée à se poursuivre dans les mois à venir avec d'autres temps d'échanges et de co-construction.



Figure 12 : Réunion publique n°1 à Saint-Raphaël, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville



Figure 13 : Réunion publique n°1 à Saint-Raphaël, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville

Les principaux échanges

Les discussions ont porté sur plusieurs sujets centraux pour le devenir du territoire.

La sobriété foncière et la densification

Un habitant a interrogé la stratégie de densification observée sur certains secteurs urbains. M. ISEPPI a précisé que l'agglomération avait choisi de réviser à la baisse les projections démographiques, afin de réduire la pression foncière et d'éviter une densification subie. À titre d'exemple, la croissance annuelle envisagée à Saint-Raphaël est passée de 1,2 % à 0,3 %. L'objectif est de maîtriser l'urbanisation, tout en préservant la qualité de vie et le cadre paysager. La réflexion s'attache aussi à renforcer les centralités urbaines, là où se concentrent les commerces, services et équipements publics, afin d'offrir une vie locale plus complète sans accroître la hauteur ou la densité des constructions.

Le logement et les prix immobiliers

Plusieurs interventions ont porté sur la hausse du foncier et les difficultés d'accès au logement. M. ISEPPI a souligné que la priorité du SCoT était de loger toutes les catégories sociales, notamment les jeunes actifs et les familles, tout en respectant les obligations de la loi SRU en matière de logement social. Il a insisté sur la nécessité de construire "plus justement plutôt que plus", en diversifiant les formes de logement et en adaptant les projets aux besoins réels.

La croissance démographique et les profils de nouveaux habitants

La croissance du territoire repose essentiellement sur un solde migratoire positif, lié à l'attractivité résidentielle, plus qu'à la natalité. Le SCoT cherche donc à anticiper les effets de cette attractivité sur les équipements, les réseaux et les services publics. L'objectif est de réguler la croissance pour maintenir l'équilibre entre développement économique, logement et préservation du cadre de vie.

La consommation d'espace et la loi ZAN

Concernant la réduction de la consommation foncière, M. ISEPPI a rappelé que l'objectif régional fixé au SCoT correspond à une diminution de 49,5 %, un niveau considéré comme équilibré mais exigeant. Mme BOUFFIÉ a précisé que la région Provence-Alpes-Côte d'Azur applique un dispositif de répartition entre territoires ("contribution-dérogation") pour ajuster ces objectifs selon les contextes urbains et ruraux. Mme LANCINE a ajouté que l'agglomération avait souvent été précurseur en urbanisme, notamment en matière de rénovation énergétique et de respect des cadres réglementaires.

Les formes urbaines et la qualité des quartiers

Plusieurs échanges ont porté sur les "petites unités" et la forme urbaine à privilégier. M. ISEPPI a rappelé que la priorité était de repenser la ville dans sa dimension qualitative, en intégrant davantage de nature, des commerces de proximité et des espaces de convivialité. Mme BOUFFIÉ a insisté sur le fait que la densité ne se réduit pas à la hauteur, mais à la conception globale du tissu urbain, gérée finement dans les documents d'urbanisme via les OAP.

La compatibilité entre SCoT et PLU

Mme BOUFFIÉ a rappelé que le SCoT fixe un cadre d'orientations partagées, mais laisse une marge d'adaptation aux PLU pour répondre aux besoins locaux. Il n'impose pas de contraintes rigides et n'entraîne pas de sanctions financières en cas de décalage justifié.

Les mobilités et le covoiturage

Sur la question des mobilités du quotidien, M. ISEPPI a indiqué que l'agglomération a mis en place en 2024 un service de covoiturage intercommunal en partenariat avec BlaBlaDaily et qu'elle renforce également le réseau de bus CAP, dont la fréquentation est passée de 900 000 à 2,7 millions de voyages en quelques années.

Le projet ferroviaire LNCA et les mobilités régionales

Concernant la ligne nouvelle Provence-Côte d'Azur (LNCA), M. ISEPPI et M. LONGO ont précisé que l'agglomération soutenait pleinement le développement des transports ferroviaires du quotidien, mais que le projet LNCA ne répondait pas directement aux besoins locaux. Ils ont insisté sur la priorité donnée à l'amélioration des dessertes existantes, à la création d'un RER régional et à la modernisation des gares.

Le vélo et les mobilités douces

Interrogé sur les pistes cyclables, M. ISEPPI a rappelé que le schéma directeur vélo, adopté en 2021, prévoit des aménagements sur les grands axes pour un investissement total d'environ 40 millions d'euros. Actuellement, seuls 1,3 % des déplacements se font à vélo contre 85 % en voiture. L'enjeu est de renforcer la sécurité, l'interconnexion et l'attractivité des itinéraires.

Le recul du trait de côte et les risques littoraux

Enfin, Mme BOUFFIÉ a confirmé que des diagnostics de recul du trait de côte ont été réalisés et que des cartes prévisionnelles à 2030 et 2050 sont intégrées au diagnostic du SCoT. Les futurs projets d'aménagement devront en tenir compte, même si le SCoT ne peut agir rétroactivement sur les aménagements existants.

Conclusion

La réunion, levée à 20h, a permis de riches échanges autour des enjeux de sobriété foncière, de logement, de mobilité et de cadre de vie. Elle marque une étape importante dans la concertation publique engagée par Estérel Côte d'Azur Agglomération pour construire un SCoT partagé, équilibré et adapté aux spécificités de son territoire.

Réunion publique n°2 du 4 novembre 2025

La deuxième réunion publique dédiée à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est tenue le mardi 4 novembre 2025 à 18h15, dans la salle des anciens combattants de Fréjus. Cette rencontre, ouverte à tous, dans le cadre du dispositif de concertation publique prévu tout au long de la révision du SCoT, engagée depuis juin 2023, avait pour objectif de présenter les grandes orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), document réglementaire traduisant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), débattu en conseil communautaire le 11 juin 2025.

La réunion s'inscrivait dans le cadre du dispositif de concertation publique engagé depuis juin 2023, à la suite du bilan à six ans du SCoT approuvé en 2017. Il y avait deux élus présents : Stéphane ISEPPI, Vice-président délégué au SCoT et adjoint au maire de Saint-Raphaël et Danièle LOMBARD, Vice-présidente à la mobilité d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Dix-huit participants ont pu assister à cette réunion.

Stéphane ISEPPI ouvre la séance en remerciant les habitantes et habitants présents et rappelle que la révision du SCoT est un projet collectif, élaboré avec les communes, leurs élus et leurs services. Il rappelle que le SCoT constitue une « feuille de route commune pour les vingt prochaines années », visant à concilier développement urbain, attractivité économique, préservation environnementale et qualité de vie. Dans un contexte de forte pression foncière, de vieillissement démographique et d'enjeux climatiques, l'objectif est de construire un projet de territoire équilibré, durable et partagé.

La séance est centrée sur les grandes orientations du DOO, en particulier sur la croissance démographique, le logement, l'économie et la transition écologique.



Figure 14 : Réunion publique n°2 à Fréjus, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville



Figure 15 : Réunion publique n°2 à Fréjus, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville

Les principaux échanges

Accueil de population et production de logements

Les échanges ont d'abord porté sur la régulation de la production de logements et la répartition de la consommation foncière entre les communes. M. ISEPPI a expliqué que la production de logements sur vingt ans est calculée à partir du poids démographique actuel des communes, ajusté selon les politiques locales et les opérations déjà engagées.

Concernant l'impact d'une réduction du rythme de construction sur le prix du foncier, il a été précisé que le SCoT ne dispose pas d'outils directs d'intervention, ces leviers relevant du Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci traite notamment du logement social, du logement abordable et de l'adaptation des logements pour les seniors.

La question de la cabanisation a également suscité des échanges nourris. Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération permet d'évaluer précisément son impact : sur la période 2011–2021, le phénomène représente environ 46 hectares. M. ISEPPI a souligné le manque de suites administratives données aux infractions malgré les signalements réguliers des élus. Plusieurs participants ont évoqué les actions de coordination engagées avec la préfecture, la SAFER et le parquet, tout en soulignant la nécessité de renforcer les moyens de lutte contre ce phénomène qui dégrade les paysages et les espaces agricoles.

Enfin, une comparaison a été faite entre les territoires voisins. Ces données replacent la trajectoire foncière d'Estérel Côte d'Azur dans un contexte régional global :

- CA Dracénie Provence Verdon : 536 ha d'espaces consommés entre 2011 et 2021
- CC Golfe de Saint-Tropez : 266 ha sur la même période.

Développement économique

Les échanges ont ensuite porté sur la stratégie économique du SCoT. Un participant a interrogé le projet stratégique identifié aux Adrets-de-l'Estérel. Il a été précisé qu'il s'agit d'un projet communal sur foncier privé, inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU. Il pourrait générer environ 600 emplois, avec un positionnement sur l'économie productive plutôt que logistique.

Concernant Roquebrune-sur-Argens, aucun projet structurant n'a été remonté à ce stade, mais le SCoT prévoit des capacités d'accueil supplémentaires pour de futurs développements, en cohérence avec la stratégie intercommunale et les sites déjà identifiés (ZAE Capitou, Bonfin, Zoo, Jas Neuf, etc.).

M. ISEPPI a réaffirmé que le territoire ne souhaite pas accueillir de grande logistique, préférant une approche inter-SCoT et mutualisée, notamment avec la zone des Arcs. Il a également souligné la volonté de relancer une dynamique industrielle locale, notamment autour du secteur du Capitou.

Enfin, la politique commerciale du SCoT vise à rééquilibrer l'offre entre les centralités et les périphéries. Les commerces de moins de 300 m² seront réservés aux centres urbains afin de renforcer l'attractivité des centralités. M. ISEPPI a précisé que la vacance commerciale reste faible sur le territoire, témoignant du dynamisme économique local.

Transition écologique et énergétique

Plusieurs questions ont concerné la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la trame verte et bleue. Les participants ont été informés que l'objectif du ZAN vise à atteindre, à terme, un équilibre entre surfaces artificialisées et renaturées. Chaque hectare urbanisé devra être compensé par un hectare renaturé. Le bureau d'études a précisé que la mise en œuvre de cet objectif est progressive et dépendra de futurs ajustements législatifs.

Sur la trame verte et bleue, des participants ont noté des changements cartographiques, notamment à Valescure (Fréjus). Il a été expliqué que la méthode d'analyse a évolué, privilégiant désormais les zones de perméabilité écologique plutôt que les flèches de corridors. Le SCoT s'appuie sur des données actualisées (MOS, sites Natura 2000, ZNIEFF), sans pouvoir modifier les périmètres réglementaires.

Enfin, la réunion a abordé la production d'énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques, en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'actualisation. Un participant a insisté sur la nécessité de développer la méthanisation, dans le respect des distances réglementaires, et de systématiser le solaire sur les bâtiments publics.

Conclusion

M. ISEPPI a remercié les participants pour la qualité des échanges et leur implication. Il a rappelé que l'arrêt du projet de SCoT est prévu pour le 1er décembre 2025, avant l'ouverture de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées, puis de l'enquête publique. Ces étapes permettront à l'ensemble des habitants du territoire de consulter le dossier et de formuler leurs observations avant son approbation définitive. La séance a été levée à 20h15.

Les ateliers citoyens participatifs

Atelier n°1 : Dessinons la ville de demain

Le premier atelier thématique consacrée à la sobriété foncière et à l'évolution des tissus urbains pour la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est tenue le 26 juin 2025.

Douze participants étaient présents. L'atelier a été animé par M. ISEPPI, adjoint au maire de Saint-Raphaël et vice-président de l'agglomération en charge du SCoT, avec les interventions de M. PINON (Audat) et Mme. GHORIS (Audat).

L'atelier a débuté par les mots d'accueil de M. ISEPPI, qui a rappelé le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et la dynamique collective de sa révision.

L'introduction a permis de présenter les grands axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), ainsi que la thématique centrale de la rencontre : la sobriété foncière, introduite par la loi Climat et Résilience de 2021, qui fixe l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Cette nouvelle approche impose une gestion plus économe de l'espace, une densification qualitative et une revalorisation du bâti existant. M. ISEPPI a souligné la nécessité de refaire la ville sur elle-même en optimisant les usages des espaces déjà urbanisés. Les participants ont ensuite été invités à découvrir les principes de l'urbanisme circulaire comme levier d'adaptation des tissus urbains aux nouveaux besoins sans extension foncière.

Analyse collective des tissus urbains : où et comment faire évoluer la ville ?

Les participants, répartis en deux groupes de six personnes, ont travaillé à partir de vues aériennes et d'images Street View représentant différents types de tissus urbains du territoire.

Chaque groupe a identifié, à l'aide d'un code couleur (gommettes vertes pour les secteurs favorables à une mutation, rouges pour les zones à préserver), les espaces jugés prioritaires ou sensibles. Les animateurs ont ensuite restitué en séance plénière les échanges et points de convergence.

Quartiers résidentiels et formes urbaines denses

Les avis ont divergé selon les groupes :

Le groupe 1 a exprimé des réserves sur la transformation de certains tissus résidentiels patrimoniaux, estimant que la mutation risquerait d'altérer leur identité architecturale.

Le groupe 2, au contraire, a jugé souhaitable une évolution "dans les murs", permettant de rénover les logements, d'améliorer leur performance énergétique et d'intégrer davantage de végétation et de lumière. Ces adaptations sont perçues comme un levier d'attractivité et de modernisation.

Quartiers mixtes et zones à renaturer

Les deux groupes ont reconnu l'intérêt d'une désimperméabilisation des sols et d'une renaturation des espaces pour lutter contre les îlots de chaleur. Le groupe 1 a insisté sur la nécessité de revoir la gestion des parkings et voiries pour redonner place au végétal.

Équipements publics et espaces collectifs

Un consensus s'est dégagé pour maintenir les équipements structurants (écoles, gymnases, lieux culturels) au service des habitants. Toutefois, le groupe 2 a proposé de réfléchir à la réaffectation d'équipements sous-utilisés afin de répondre à de nouveaux besoins publics ou sociaux.

Activités touristiques et espaces de loisirs

Les échanges sur les golfs ont illustré la diversité des perceptions :

Certains participants ont souligné leur impact sur la ressource en eau, estimant que leur usage devait être repensé.

D'autres ont défendu leur rôle économique et paysager, en mentionnant les efforts déjà engagés (arrosage par eaux usées traitées, maintien de trames vertes). Ces débats traduisent la volonté de concilier attractivité touristique, sobriété en ressources et cohérence environnementale.

Zones commerciales et secteurs d'activités

Les participants ont reconnu le potentiel de mutation des zones commerciales.

Le groupe 1 a proposé de rénover et végétaliser ces espaces, tout en améliorant l'accessibilité piétonne et cyclable.

Le groupe 2 a plaidé pour une requalification plus ambitieuse, transformant ces zones en véritables quartiers de vie mixtes, avec une intensification des usages, une valorisation des toitures et une meilleure intégration urbaine. L'opération des Jardins de Diane a été citée comme exemple inspirant.

Commerces de proximité et stationnement

Les supermarchés à taille modérée ont été unanimement considérés comme des équipements à maintenir dans les centralités, car ils répondent à des besoins quotidiens et favorisent les achats de proximité.

En revanche, les participants ont souligné le surdimensionnement du stationnement, estimant nécessaire de mutualiser les parkings, notamment sous forme de silos en entrée de ville, afin de libérer du foncier et d'améliorer la qualité urbaine.

Temps d'échange : accueillir sans s'étaler

Deux questions ont suscité un débat collectif.

- Sur la maîtrise de la croissance démographique, M. ISEPPI a reconnu la forte attractivité du territoire et la nécessité de ralentir le rythme de croissance pour préserver les capacités d'accueil. Il a rappelé que les besoins en logement restaient élevés, en raison de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, et qu'il convenait donc d'adapter le parc existant plutôt que d'étendre le foncier urbanisable. Il a cité plusieurs projets de renouvellement urbain à Saint-Raphaël et Fréjus, exemplaires par leur qualité architecturale et paysagère.
- Concernant la pression touristique, M. ISEPPI a insisté sur la recherche d'un équilibre durable entre attractivité, préservation des ressources et qualité de vie. L'objectif n'est pas d'accroître la fréquentation estivale, déjà très forte, mais de consolider une offre qualitative et maîtrisée, fondée sur la valorisation des centralités et la gestion raisonnée des hébergements.

Synthèse et enseignements

L'atelier a permis d'identifier plusieurs principes partagés :

- Favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension.
- Intégrer la végétation et la désimperméabilisation dans chaque projet.
- Réhabiliter les bâtiments existants avant d'envisager de nouvelles constructions.
- Requalifier les zones commerciales et les parkings pour en faire de véritables espaces de vie.
- Préserver les équipements et commerces de proximité, indispensables au quotidien.

En conclusion, M. ISEPPI a salué la richesse des échanges et souligné que ces contributions alimenteront directement les réflexions en cours pour la révision du SCoT. L'objectif commun est de faire évoluer le territoire sans l'étaler, en conciliant sobriété foncière, attractivité et qualité du cadre de vie.

Atelier n°2 : Balade urbaine

Envoyé en préfecture le 12/01/2026

Reçu en préfecture le 12/01/2026

Publié le

Document Bilan de la concertation
ID : 083-200035319-20260112-C_20251229_161-AR

La deuxième étape invitant à faire participer les habitants à la réflexion collective de la planification du territoire s'est déroulée le 30 septembre 2025. Il s'agissait d'une balade urbaine commentée composée de trois arrêts invitant à la discussion et au débat sur plusieurs tissus urbains de la diamétrale de centralité, soit l'agglomération de Saint-Raphaël, Fréjus et Puget-sur-Argens. L'invitation à cet atelier s'est faite à travers des affiches (cf. annexes « Affiches ») et également à travers une inscription en ligne sous forme d'un formulaire :

Territoire
SCOT 2050 : LES CITOYENS
AU CŒUR DES DÉCISIONS

Inscription à la balade urbaine du 30/09
(atelier de concertation publique)

Rendez-vous de l'événement : à 17h00 au Salon d'honneur du Palais des sports J.R. Kerkovian - Rond-point A. Kern à Saint-Raphaël
Contactez nous au 04 94 19 34 75 ou à l'adresse scot.concertation@esterelcotedazur.agglo.fr

[Connectez-vous à Google](#) pour enregistrer votre progression. [En savoir plus](#)

* indique une question obligatoire

Balade urbaine du SCOT : « Concevoir un projet dans l'axe stratégique du territoire »
mardi 30 septembre 2025, de 17 h à 20 h
Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à explorer et réfléchir collectivement aux enjeux urbains à travers une balade commentée en bus avec plusieurs arrêts thématiques.

Votre participation à la Concertation publique du SCOT *

☐ Je m'inscris à la balade urbaine du 30/09

☐ Je souhaite être informé par mail de la date de la Réunion Publique d'octobre

Veuillez indiquer votre adresse e-mail *

Votre réponse

Veuillez indiquer votre NOM *

Votre réponse

Veuillez indiquer votre Prénom *

Votre réponse

Quelle est votre commune de résidence ? *

☐ Les Adrets-du-Catinal

☐ Fréjus

☐ Puget-sur-Argens

☐ Roquebrun-sur-Argens

☐ Saint-Raphaël

☐ Autre : _____

Comment avez-vous entendu parler de cet événement ? *

☐ Site Web

☐ Newsletter

☐ Annonce presse

☐ Affichage

☐ Amité

☐ Autre : _____

Figure 16 : Formulaire d'inscription en ligne à la balade urbaine

Quatorze participants étaient présents. La balade a été animée par M. ISEPPI, adjoint au maire de Saint-Raphaël et vice-président de l'agglomération en charge du SCoT, avec les interventions de représentants de l'Audat.

M. ISEPPI ouvre la séance et rappelle le rôle du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et le calendrier de sa révision, les temps de concertation déjà tenus et la date de la prochaine réunion publique. Il présente les grands axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis la diamétrale de centralité comme fil conducteur de l'atelier. Le parcours en bus est détaillé : trois arrêts illustreront les thèmes Nature en ville, espaces d'activités commerciales et densification résidentielle. Au cours des trois arrêts, chaque participant renseigne un questionnaire dédié. Une mise en commun et des échanges sont réalisés sur le terrain.

Arrêt 1 – Nature en ville (Saint-Raphaël, Parc Pierre Fernex)

L'espace est très positivement perçu : ambiance calme, apaisante, « îlot de verdure » assorti d'un plan d'eau, d'un entretien soigné et d'un dispositif pédagogique (étiquetage des essences). Les limites relevées concernent surtout l'accès : manque de stationnement, dessertes voiture/bus complexes, absence de continuités piétonnes et cyclables et sentiment d'un lieu « confidentiel » (grille, horaires, faible communication). Les améliorations souhaitées portent sur l'accessibilité multimodale, la signalétique, la création d'équipements familiaux (aire de jeux, ombrages, îlots de fraîcheur) et l'ouverture d'un accès bas pour favoriser la traversée en modes doux.



Figure 17 : Balade urbaine - Arrêt 1

Arrêt 2 – Espaces d'activités commerciales (Puget-sur-Argens, face à «Village Made in France»)

Le paysage est dégradé en entrée de ville : cacophonie d'enseignes, minéralité et tout-voiture (déplacements inter-enseignes en automobile, absence de trottoirs/pistes), manque d'unité et d'entretien... Les atouts reconnus sont purement fonctionnels : accès autoroutier, stationnement facile, offre concentrée et apport fiscal.

Les pistes d'action plébiscitent une végétalisation massive, la recomposition des mobilités (îlotage, parking central mutualisé, cheminements piétons et cyclables), l'harmonisation des façades/enseignes et un travail spécifique sur les entrées de ville.



Figure 18 : Balade urbaine - Arrêt 2

Arrêt 3 – Densité résidentielle le long de la diamétrale

Les avis sont très partagés. L'urbanisme est maîtrisé, la qualité architecturale, la mixité des logements et des commerces, les espaces verts, sont jugés acceptable, et les vues sont appréciées.

Plusieurs inquiétudes majeures sont relevées : la saturation des infrastructures (axes routiers, stationnement), la pression sur les services (écoles, santé, réseaux), la concurrence potentielle avec le centre-ville, les cloisonnements au travers des clôtures et la perte d'espaces naturels.

Les propositions des participants visent principalement à freiner le développement et à mieux gérer ses conséquences, voici les cinq propositions :

- Principe de la "ville finie" : suspendre tout nouvel urbanisme tant que les infrastructures et services publics (voirie, eau, écoles, santé) ne sont pas adaptés aux besoins existants et futurs.
- Capacité de stationnement : renforcer l'offre de garages et parkings en ouvrage pour libérer l'espace public et réduire le sentiment de saturation.
- Espaces de stockage : intégrer des caves ou locaux dédiés dans les immeubles afin d'éviter l'encombrement des balcons et d'améliorer l'esthétique urbaine.
- Espaces publics : requalifier les voies centrales et les cheminements piétons pour accroître le confort et l'attractivité des quartiers denses.
- Reproductibilité du modèle : envisager la duplication du projet sur d'autres sites communaux, sous réserve de dépollution préalable et d'une approche maîtrisée du renouvellement urbain.



Figure 19 : Balade urbaine – Arrêt 3

Enseignements transversaux

La visite confirme trois impératifs :

- Nature en ville : conforter une trame d'espaces verts hiérarchisée et accessible, articulée aux corridors écologiques.
- Commerces/ZA : requalifier et intensifier sans étalement, en mutualisant le stationnement et en privilégiant modes doux et qualité paysagère.
- Densification : conditionner les projets à la capacité des réseaux et services, garantir des espaces publics généreux, des gabarits maîtrisés et une mixité utile au quotidien.

Cette démarche éclaire les choix d'aménagement du SCoT et alimente la concertation à venir. Elle offre un socle partagé pour refaire la ville sur elle-même, sans renoncer ni à la qualité urbaine, ni aux enjeux environnementaux.

Une concertation respectée et développée

La concertation des habitants dans la révision du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été pleinement respectée car elle répond aux exigences du Code de l'urbanisme (articles L.122-4 et L.300-2) et s'appuie sur une démarche continue, diversifiée et documentée.

Dès la délibération du 16 juin 2023, les modalités de concertation ont été fixées conformément aux obligations légales. Elles garantissent l'association du public tout au long de l'élaboration du SCoT.

Des moyens d'information accessibles et variés ont été mis en place :

- **Un site internet** : une page dédiée sur le site de l'agglomération a régulièrement publié les actualités, les supports de présentation, les bilans d'étapes et les modalités de participation (adresse mail, registre)
- **Des articles dans la presse locale et bulletins municipaux** : plusieurs articles dans Var Matin et les bulletins communaux ont relayé les dates clés des réunions publiques et des ateliers,
- **Des publications sur les réseaux sociaux** : la page Facebook de l'agglomération a diffusé des annonces, des comptes rendus et les dates clés invitant le public à participer,
- **Des affichages physiques** : des campagnes d'affichage pour informer sur la tenue des ateliers ont complété les supports numériques pour toucher un public non connecté.

Des temps d'échanges et des outils de participation ont permis de solliciter l'avis et les idées des habitants :

- **Deux réunions publiques** : la première réunion (19 mai 2025) a permis d'exposer les grandes orientations et de débattre des sujets majeurs (sobriété foncière, logement, mobilité, ZAN, trait de côte). Les échanges ont montré la volonté d'écoute et de transparence de la part d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. La deuxième réunion (04 novembre 2025) a permis de présenter le Document d'orientations et d'objectifs précisant la volonté politique en actions concrètes qui influenceront les documents d'urbanisme locaux.
- **Deux ateliers participatifs** : « Dessiner la ville de demain » (26 juin 2025) et la Balade urbaine « Concevoir un projet sur l'axe qui nous unit » (30 septembre 2025), ont réuni respectivement 12 et 14 participants. Ces formats immersifs ont permis une réflexion collective et des propositions concrètes intégrées au SCoT.
- **Un sondage d'opinion habitant (IFOP)** : un sondage IFOP téléphonique a été réalisé auprès d'un échantillon de 802 habitants âgés de 18 ans et plus entre le 24 mars et le 1^{er} avril 2025. pour sonder leur vision du territoire, ses enjeux, ses atouts et ses marges d'amélioration. Il visait à mieux comprendre la perception et les attentes de la population dans la perspective du nouveau SCoT. Elle a cherché à identifier les raisons d'installation sur le territoire, les attentes pour les années à venir, ainsi que les priorités d'action de l'agglomération en matière d'aménagement, d'environnement, de logement, d'emploi et de mobilités.
- **Un registre de concertation** : Il a été mis à disposition au siège de l'agglomération pour recueillir les remarques écrites du public. Celui-ci n'a pas reçu de contribution.

Les comptes rendus détaillés, annexés au bilan, démontrent que les observations des habitants ont été analysées et intégrées :

En effet, les documents témoignent que les retours des habitants issus de la concertation (réunions publiques, ateliers citoyens, balade urbaine) ont été pris en compte dans la construction du PAS et du DOO du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Les thématiques et formulations du PAS traduisent directement les attentes exprimées par les habitants lors des ateliers de 2025. L'axe stratégique consacré à la préservation du cadre de vie et à la maîtrise qualitative de l'urbanisation s'appuie sur les constats et attentes ressortis des réunions publiques :

- La préservation du paysage et du cadre de vie est citée comme l'attente « la plus fortement exprimée par les habitants » ;
- La stratégie du SCoT se concentre sur la maîtrise du développement résidentiel, la limitation des extensions urbaines et la renaturation des tissus existants ;
- La référence à la sobriété foncière et à la requalification des espaces déjà bâtis reprend les positions partagées lors de l'atelier « Dessiner la ville de demain », où les participants avaient privilégié la ville sur la ville et le recyclage foncier plutôt que l'étalement urbain.

Le DOO traduit opérationnellement ces orientations :

- Il intègre une prescription explicite sur la limitation de l'expansion des zones commerciales périphériques et la requalification des zones existantes — en cohérence avec les remarques formulées par les habitants lors de la balade urbaine de septembre 2025 sur les zones commerciales.
- Les prescriptions relatives à la densification maîtrisée, à la qualité architecturale, à la place de la voiture et à la hiérarchisation des espaces publics traduisent les propositions issues des ateliers, notamment la demande concernant l'ajout d'espaces piétons et végétalisés, et de stationnement mutualisé.
- Les orientations sur les mobilités douces, la trame verte urbaine et la préservation des continuités écologiques reprennent les propositions citoyennes relatives à la nature en ville et aux liaisons cyclables formulées lors de la première réunion publique et de la balade urbaine.

Les documents de travail montrent une cohérence étroite entre les conclusions de la concertation (bilan, comptes rendus d'ateliers) et les contenus du PAS et du DOO :

- Les préoccupations citoyennes (sobriété, mobilité, cadre de vie, équilibre démographique) ont été traduites en orientations stratégiques dans le PAS.
- Ces orientations sont ensuite déclinées en prescriptions et recommandations opérationnelles dans le DOO, notamment dans les parties B (« logement et mobilité »), C (« transition écologique ») et D (« zones littorales »).

La concertation menée dans le cadre de la révision du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est révélée à la fois effective et structurante. Les contributions des habitants ont directement orienté les choix stratégiques du PAS et les mesures réglementaires du DOO, garantissant ainsi un document partagé, ancré dans les réalités locales et fidèle aux attentes du territoire.

Au-delà de sa valeur réglementaire, cette démarche a permis de renforcer la culture commune de l'aménagement, en favorisant une meilleure compréhension du rôle stratégique du SCoT et des compétences de l'agglomération. Elle a également instauré un dialogue durable entre élus, acteurs socio-économiques et habitants, fondé sur l'écoute et la transparence.

Ce travail collectif constitue désormais un socle de confiance et de compréhension essentiel pour la mise en œuvre du projet de territoire et pour la réussite des futures politiques d'aménagement, de transition écologique et de développement local portées par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Aménagement du territoire : les enjeux sont ciblés

S'appuyant sur un premier bilan du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), les élus communautaires ont approuvé la révision totale de ce dernier. Contraintes, projets, concertation : ce qu'il faut retenir.

Plus qu'une redéfinition partielle, c'est bien une révision "totale" du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui va s'opérer ces prochaines années. Les élus d'Estérel Côte d'Azur agglomération (ECA) ont acté ce principe, vendredi matin, à la suite de l'exposé de Stéphane Iseppi, vice-président en charge des projets de territoire.

Le contexte

Le code de l'urbanisme prévoit que, six ans au plus tard après l'approbation du SCoT, une analyse des résultats de l'application de ce dernier – notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de la consommation de l'espace ou des implantations commerciales – doit être réalisée. Au regard des éléments apportés, il a été décidé d'opter pour une révision totale du SCoT.

Consommation d'espace

Dit Stéphane Iseppi, « le constat est celui d'une forte mobilisation des capacités d'extension ainsi que d'un retard dans la mise en œuvre du renouvellement urbain et de la mobilisation des "dents creuses" (un espace non construit entouré de parcelles bâties Ndrl). Au vu des enjeux climatiques et réglementaires, le développement urbain en extension devra, à l'avenir, être davantage contenu ».

Démographie

« Il y a une croissance démographique plus rapide que prévu, notamment dans les communes de Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens (progres-



Le Schéma de cohérence territoriale va être révisé dans sa totalité pour notamment coller aux enjeux démographiques et environnementaux. (Photo Philippe Amassar)

sion de 1 177 habitants par an depuis 2017 au lieu de 650 habitants prévus au SCoT). Cela impacte le coût des équipements et les ressources du territoire, dans un contexte foncier qui se raréfie ».

Économie et agriculture

« L'attractivité résidentielle du territoire reste plus importante que celle des emplois. Ainsi depuis 2017, 1 emploi a été créé pour 5 habitants supplémentaires, contre le ratio d'1 pour 3, projeté dans le SCoT. Le renouvellement urbain des Zones d'activités économiques (ZAE) reste en dessous des objectifs et la création de foncier d'activités économiques par extension capte l'essentiel du nouveau déve-

loppement. Le développement des surfaces commerciales continue essentiellement de se réaliser en périphérie et pourrait rentrer en contradiction avec les politiques de revitalisation des centres-villes. À noter que l'offre hôtelière monte en gamme conformément aux objectifs. S'agissant de l'agriculture, la valorisation en cours dans la basse vallée de l'Argens, la création de drives fermiers et des expérimentations sur les variétés arboricoles adaptées aux conditions locales contribuent à un renouveau agricole sur le territoire ».

Déplacements

« Les déplacements domicile/travail s'allongent et sont en forte aug-

mentation, due notamment à une croissance plus rapide du nombre d'habitants que de l'emploi. Le développement efficient du réseau de transports n'entraîne aucune baisse de l'usage de la voiture individuelle. Par ailleurs, le développement des activités économiques en périphérie sur des sites peu reliés aux transports en commun alimente l'usage de la voiture. Le développement de l'offre de covoiturage avec l'arrivée prochaine de l'application BlaBlaCar Daily devrait permettre de proposer des solutions alternatives, tout comme l'aménagement de la Promenade des bains permettra de valoriser les modes doux. Le développement des transports maritimes est en cours d'étude ».

Principaux objectifs

« Maintenir un cadre de vie de qualité dans le respect de l'environnement et renforcer l'attractivité touristique ; favoriser l'usage et accompagner les mobilités alternatives ; évaluer la capacité des ressources locales (eau, énergie, foncier...) et des équipements (infrastructures, voirie...) qui conditionneront les perspectives de croissance démographique et d'accueil ; adapter les centres-villes et cœurs de village dans le cadre du programme "Petites villes de demain (PVD)" et les opérations de revitalisation ; renforcer et accélérer la transition numérique ; poursuivre la lutte contre le changement climatique ».

Concertation

Durant la durée (qui n'a pas encore été arrêtée) du projet de révision totale du SCoT, les élus, habitants et associations locales seront associés. Via la mise en ligne d'un support (?) sur le site internet de la communauté d'agglomération (esterelecoteazur-agglo.fr), l'organisation de réunions publiques et d'ateliers, ou la mise en place de plusieurs sondages.

T. H. thuet@nicematin.fr

1. "Améliorer la qualité de vie dans les petites centralités et les territoires ruraux alentours, par des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique". Un programme porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires. 2. Mais aussi : la mise à disposition du public, tout au long de la démarche, d'un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche. Dossier consultable au siège d'ECAA, 104 chemin Audoubert à Saint-Raphaël, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h. Un registre d'observations sera ouvert à cet effet.

Sécurité, citoyenneté, santé avec des ateliers suivis de projets

« Destinée à favoriser la démocratie participative locale », le Conseil de développement de la communauté d'agglomération, composé de représentants bénévoles impliqués dans la vie locale, a été créé « pour mener une réflexion commune sur les grands enjeux de demain ». Les travaux sont conduits via six ateliers constitués autour des thèmes suivants : sécurité, social-tourisme-culture, économie, santé, environnement et mer. « L'objectif est de dresser les perspectives pour le territoire avec des réalisations concrètes et de les traduire par la suite sous forme de délibérations qui seront présentées en

conseil communautaire », précise Frédéric Masquelier. Ce qui a été fait vendredi matin lors de la séance du conseil d'ECAA. À l'ordre du jour, deux délibérations portant sur deux projets des ateliers "sécurité" et "santé" ont été adoptées.

Jeunes de 11 à 14 ans

Les membres de l'atelier "sécurité" ont proposé la création d'un dispositif à l'attention des jeunes de 11 à 14 ans : il a pour vocation d'éveiller la jeunesse à la vie citoyenne et à une implication dans la cité. Par la découverte des institutions et de leurs missions de service public (forces de sécurité et de défense,

communes, agglomération) mais aussi du monde associatif et de l'entreprise, ces jeunes pourront ainsi découvrir, durant l'année scolaire, des métiers valorisants et aussi sortir de leur environnement quotidien.

Faire venir des médecins

Les membres de l'atelier santé ont identifié, à l'issue d'un diagnostic, plusieurs problèmes s'agissant de l'accès aux soins et à la santé dont le manque de médecins. Ils ont proposé la réalisation d'un guide d'information et de promotion du territoire à l'attention de médecins candidats à l'installation.

Lavage des bus : la voilure réduite pour d'importantes économies d'eau

Au début du mois d'avril dernier, le conseiller communautaire d'opposition, Julien Poussin, avait attiré l'attention de Frédéric Masquelier sur la problématique du nettoyage des bus et de la trop grande consommation d'eau engendrée. Le président d'ECAA a tenu compte de cette remarque. Depuis le 14 avril 2023, des économies d'eau ont été réalisées en matière de lavage extérieur des bus. Les chiffres sont les suivants :

70 véhicules lavés, en moyenne 3 fois par semaine en période normale, cela équivalait à 140 litres d'eau pour le lavage d'un véhicule, soit 3x70x140... 29 400 litres en moyenne par semaine. Désormais, il n'y a qu'un lavage par semaine, soit 1x70x140... 9 800 litres. Les mesures prises dans ce domaine ont généré les économies suivantes : 19 600 litres par semaine et 78 400 litres par mois.

Figure 20 : Article du journal Var Matin du 19 juin 2023 concernant la prescription de la révision générale du SCoT

Accueil > Société > Urbanisme

Dans l'est-Var, le schéma d'aménagement veut freiner la démographie

Lundi soir, l'agglomération a organisé une réunion publique sur le schéma de cohérence territoriale qu'elle élabore actuellement. Voici ce qu'il faut en retenir.

Enregistrer

Partager



LA RÉUNION

CRÉÉ LE 21 MAI 2025 À 10:45 | MIS À JOUR LE 9 JUIN 2025 À 23:33



RÉSERVÉ AUX ABONNÉS

Les schémas de cohérence territoriale (Scoat) "ne parlent pas à grand monde", a reconnu ce lundi soir Stéphane Iseppi, vice-président en charge du projet de territoire, devant la poignée d'administrés présents pour participer à la première réunion publique concernant ce document définissant les orientations d'aménagement et de développement des intercommunalités à long terme (environ 20 ans) en matière d'urbanisme.

Figure 21 : Extrait d'un article en ligne du journal Var Matin du 21 mai 2025 synthétisant la réunion publique n°1



EST-VAR Lundi soir, l'Agglomération a organisé une réunion publique sur le schéma de cohérence territoriale qu'elle élabore actuellement. Voici ce qu'il faut en retenir.

Le schéma d'aménagement veut freiner la démographie

PAR PIERRE PRANCHOUT / PRANCHOUT@NICEMATIN.FR

LES SCHÉMAS DE cohérence territoriale (Sct) « ne parlent pas à grand monde », a reconnu ce lundi soir Stéphane Iseppi, vice-président en charge du projet de territoire devant la poignée d'administrateurs présents pour participer à la première réunion publique concernant ce document définissant les orientations d'aménagement et de développement des intercommunalités à long terme (environ 20 ans) en matière d'urbanisme.

Concernant Estérel-Côte d'Azur Agglomération (ECAA), le Scot approuvé en 2017 est entré en révision afin de s'adapter à deux changements d'ampleur. Premièrement, l'adaptation à la loi Climat et résilience datant de 2021 qui fixe l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Surtout, il s'agit de « maîtriser la démographie » du territoire. En effet, si le Scot de 2017 tablait sur une croissance de 0,6 % par an, le regain d'attractivité de l'Est-Var a fait gonfler sa population à un rythme annuel avoisinant 1 %.

Produire moins de logements

Or les élus estiment que cette croissance « galopante » met en péril la pérennité du cadre de vie par une pression trop importante sur les ressources et une saturation des infrastructures existantes. Et comme il est évidemment

impossible d'interdire les nouvelles installations, cela se traduit par une production moindre de logements et donc d'une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation, ce qui a l'avantage d'aller également dans le sens de la loi Climat.

L'agglomération table ainsi sur une consommation d'espace atteignant 146 ha jusqu'en 2031, soit une réduction de 49,5 % du rythme actuel d'artificialisation puis 73 ha entre 2031 et 2041 et 36 ha jusqu'en 2050. Outre cette frugalité foncière, le Scot tachera, au travers du Plan local de l'habitat, de favoriser l'édification de logements de plus petite taille. Non dans une logique de maximisation des droits à bâtir mais parce que la tendance nationale est à la baisse du nombre de personnes vivant sous un même toit.

Les questions du public

Même si l'auditoire de cette réunion a pêché en termes de quantité, l'écoute a été de qualité et les interrogations nombreuses. Des questions auxquelles Stéphane Iseppi a répondu.

❑ **Outre les nouveaux arrivants, quid des enfants des locaux ?**
Le solde naissance / décès sur

l'agglomération est plutôt négatif. Et maîtriser la démographie ce n'est pas empêcher les personnes mais bien maîtriser l'urbanisation.

❑ La stratégie est-elle de construire davantage en verticalité pour accueillir l'afflux d'arrivants ?

Non, l'objectif est d'atteindre 0,3 % de croissance par an, et donc de moins construire mais aussi moins densément pour préserver le cadre de vie. Pour autant, il faut arriver à loger les travailleurs de l'Est-Var pour éviter de boucher les axes routiers.

❑ Face au risque de saturation des routes n'est-il pas contre-productif de s'opposer à la ligne nouvelle ?

L'agglomération est surtout opposée à la ligne nouvelle Paca en raison de l'incertitude sur les financements et l'horizon des investissements. De notre côté, nous préférons nous raccorder aux trains circulant tous les quarts d'heure des Alpes-Maritimes.

❑ Pourquoi y a-t-il si peu de pistes cyclables dans l'Est-Var ?

La moindre largeur des voies et le coût sont des freins, pour autant, le développement des pistes cyclables n'est pas abandonné. Attendre qu'une route soit renouvelée pour y ajouter une piste cyclable est ainsi jugé plus judicieux.

Figure 22 : Extrait d'un article en presse papier de Var Matin du 21 mai 2025 synthétisant la réunion publique n°1



EST-VAR Lors du conseil communautaire d'hier, le projet de schéma de cohérence territoriale a été vivement débattu par le président Masquelier et l'élus Richard Sert. Récit.

Les élus s'écharpent autour du schéma d'aménagement

PAR PIERRE PANCHOUT / PPANCHOUT@NICEMATIN.FR



Richard Sert (à gauche) et Frédéric Masquelier se sont longuement étreillis. PHOTOS FLORIAN ESCOFFIER

SI LES CONSEILS communautaires ressemblent parfois à de simples chambres d'enregistrement des décisions, lorsque les conseils municipaux sont régulièrement le théâtre de débats houleux, ce ne fut pas le cas de la séance d'hier soir, particulièrement animée.

Et ce dès le premier point, qui visait à présenter le Projet d'aménagement stratégique (PAS) du Schéma de cohérence territoriale (Sct), actuellement en révision. Les différents axes de ce Sct, et notamment son objectif principal de freiner la croissance démographique – pour la faire passer d'environ 1% par an actuellement à 0,3 % l'an notre édition du 21 mai dernier – ont été rappelés.

Sans grande véhémence d'abord, l'élus frejusien Richard Sert a indiqué « comprendre cet objectif de maîtriser la croissance. Mais le chiffre de 0,3 %, soit 360 logements par an, me semble irréalisable. Notamment parce qu'à Fréjus, il y a le projet de la ZAC des sables avec ses quelque 280 000 m² de logements qui représentent environ 4 000 personnes. Rien qu'avec ce projet, on dépasse l'objectif de 0,3 % sur vingt ans. Par ailleurs, vous souhaitez mettre l'accélérateur sur les logements sociaux et intermédiaires. Mais il faut créer, aussi, du logement classique pour les financer. Bref, je pense qu'il faut réévaluer ces 0,3 % de croissance. Quant au projet de développement des pistes cyclables, attention à ne pas trop en faire, je fais moi-même du VTT mais il y a peu de cyclistes sur notre territoire. »

Sur un ton tout à fait calme, d'abord, le président de l'Estérel-Côte d'Azur Agglomération, Frédéric Masquelier, lui a répondu : « Il s'agit d'un document de travail sur lequel nous posons des hypothèses correspondant à ce que l'on souhaite pour le territoire. Quant à la ZAC des sables, ça n'existe pas pour l'instant et on en parle depuis 30 ans. Ce chiffre de 0,3 %, c'est ce que le territoire et ses infrastruc-

tures, notamment routières, peuvent supporter en l'état des choses, avec évidemment une marge de manœuvre. »

« Vous voyez, on a bien travaillé »

Mais l'ex-premier adjoint de Fréjus a également pointé du doigt « les retards sur le dédoublement de la RDN7 et l'absence de travaux pour créer des voies complémentaires afin de déengorger les avenues Tassinigny et Léonard. C'était pourtant des engagements de votre pacte de gouvernance. »

Agacé, Frédéric Masquelier a alors haussé le ton et s'est suivi un échange plus musclé entre les deux hommes : « Vous êtes de mauvaise foi, ce sont des sujets sur lesquels vous avez également travaillé. »

Et votre histoire de pollution derrière la Palud qui vous a bien arrangé pour repousser les travaux afin de pouvoir financer en priorité votre promenade des sables ?

– Alors là vous êtes gonflé ! Cette pollution je m'en serais passé. C'est parce que vous n'avez pas vérifié lorsque vous étiez premier adjoint en charge de ce dossier que nous avons dû faire des études. »

Et l'édile raphaëlois de se faire encore plus incisif : « On voit bien votre conception de l'environnement. La pollution, vous vous en moquez ; les déplacements doux, vous vous en moquez ; mais le béton, ça vous aimez ! »

– Vous vous êtes trouvé un nouveau bouc émissaire ! Je demanderai à Emmanuel Bonnemain de venir la prochaine fois.

– On l'a faite cette digue de la Palud, a poursuivi Frédéric Masquelier sans relever. L'ailleurs vous n'êtes pas là pour la pose de la première pierre. Les chefs des entreprises concernées, eux, sont venus nous dire qu'ils étaient très satisfaits de voir ce projet se concrétiser et ils ont tout notre efficacité.

– Si la Palud a été inscrite au Programme d'action du risque

inondation, j'y suis un peu pour quelque chose !

– Et pourtant ce n'est pas vous qui les félicitez pour le travail réalisé. Quelqu'un d'autre n'est pas satisfait ? À Roquebrune ? Non ? Vous voyez, on a bien travaillé. Vous devriez remercier Monsieur Iseppi... »

« À chaque fois vous n'avez pas les bons chiffres »

Pris à partie, le vice-président en charge de l'aménagement du territoire a tenu à préciser : « C'est le travail des élus des cinq communes. Je précise, Monsieur Sert, qu'il s'agit de 450 logements par an, soit la moitié des 900 prévus pour atteindre les 0,6 % initiaux. »

Pas de quoi rassurer Richard Sert : « mais 450 logements ça veut dire 900 personnes, soit 0,75 % de croissance par an sur une population de 120 000 habitants. Prenez une calculatrice ! »

Et Frédéric Masquelier de rebondir sans contester ses chiffres mais en relançant les hostilités : « C'est parce que Monsieur Sert n'aime pas les espaces verts donc il calcule davantage de logements sur une même surface. On n'a pas la même vision de l'urbanisme, c'est certain. »

– Ce n'est pas une question d'urbanisme mais de chiffres. À chaque fois vous n'avez pas les bons chiffres. Vous n'avez pensé qu'à la promenade des sables qui devait être terminée en 2016 et maintenant 2018 ! Il voulait dire 2026 et 2028 !

– En 2016 ? mais pas du tout, vous voyez, vous avez du mal avec les chiffres. Comme je ne vois des signes d'affaiblissement, on ne va pas continuer.

– J'ai peut-être des affaiblissements mais contrairement à vous j'ai également des pics. »

Et Frédéric Masquelier de conclure : « Donc une seule personne qui n'est pas contente. Cinquante et une autres qui sont contentes. Même Roquebrune. C'est ce qu'il faut retenir. Merci pour ce débat. »

Figure 23 : Extrait du journal Var Matin du 12 juin 2025 concernant le débat du PAS

EN BREF

Atelier participatif : “Dessignons nos villes de demain” à Saint-Raphaël

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Estérel Côte d'Azur Agglomération organise un atelier participatif intitulé “Dessignons nos villes de demain”, consacré à la sobriété foncière, qui se tiendra ce jeudi 26 juin 2025 à 17h30, au Salon VIP du Palais des Sports Jean-François Krakowski à Saint-Raphaël.

Dessignons nos villes de demain à Saint-Raphaël.
Var-Matin du 25 juin 2025.p.9

Figure 24 : Extrait d'un article du journal Var Matin concernant l'atelier n°1

EST-VAR La sobriété foncière était au cœur d'un atelier réunissant des habitants.

Des habitants ont planché sur l'avenir des villes de l'Agglo

« **DESSINONS NOS VILLES DE demain** ». Tel était le nom de l'atelier organisé jeudi soir dans le salon VIP du palais des sports Jean-François Krakowski, à Saint-Raphaël. Organisé par Estérel-Côte d'Azur Agglomération, l'événement participatif avait pour objectif de faire plancher des habitants volontaires issus des cinq communes du territoire est-varois sur la question passionnante, technique (mais aussi parfois sensible) de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Objectif : enrichir la rédaction du futur document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. « Lors du dernier conseil communautaire, nous avons débattu, a expliqué le vice-président de l'Agglo Stéphane

Iseppi, en rappelant la stratégie de maîtrise de la croissance démographique poursuivie au sein d'ECAA. Maintenant, nous avons besoin de vous pour avancer. Nous vous demandons d'imaginer les pistes de développement, une fois que la règle du “Zéro artificialisation nette” (objectif fixé à 2050 dans la loi « Climat et résilience » de 2021, NDLR) sera appliquée, ne nous permettant plus de construire sur de nouveaux terrains ».

Préoccupations identifiées

Les questions de sobriété foncière, de reconstruction de la ville sur elle-même, d'identification des services publics et infrastructures nécessaires étaient au cœur de



L'atelier s'est déroulé jeudi soir.

PHOTO HERROS BASIM

l'atelier pour des participants, certes néophytes, mais très concernés par l'avenir de leurs communes. Dans un territoire où le tourisme fait tripler la population chaque été et où les entreprises ont besoin de place pour développer leur activité économique, plusieurs participants ont insisté sur l'impérative nécessité « de permettre aux habitants, et surtout aux jeunes actifs, de se loger correctement pour un coût raisonnable ». Un enjeu important dans un territoire où le salaire médian est estimé à 2000 euros et où 89 % des emplois sont des emplois à l'année.

G. R.

Figure 25 : Extrait du journal Var Matin du 28 juin 2025 synthétisant l'atelier n°1

Quel avenir à 20 ans pour Estérel Côte d'Azur ?

Lors du dernier conseil communautaire, le Projet d'aménagement stratégique du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) était à l'ordre du jour. Que prévoit-il ?

Magali Ibanez - Correspondante, le mercredi 18 juin 2025



© M. Ibanez - Le vice-président de l'agglomération Estérel Côte d'Azur, Stéphane Iseppi a porté une délibération pour une présentation et un débat autour du SCoT.

« Se lancer dans une révision d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT), c'est s'engager à voir l'avenir à 20 ans », souligne Stéphane Iseppi, vice-président en charge de l'aménagement du territoire de l'agglomération Estérel Côte d'Azur. Lors du dernier conseil communautaire, il présentait le Projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT, **actuellement en cours de révision**.

A LIRE AUSSI

Pascal Montécot : « Le Scot a donné du sens à l'aménagement métropolitain »

« Ce projet a fait l'objet de 12 ateliers thématiques sur l'avenir du territoire avec les élus des cinq communes, d'une concertation publique et d'un sondage auprès des habitants. Il ne s'agit pas d'un simple document administratif mais d'un projet qui doit être fédérateur, le recueil de vos avis est donc important pour les étapes à venir », détaille l'élue avant de laisser la parole à l'agence d'urbanisme Planéd pour la présentation du projet.

Estérel Côte d'Azur : un SCoT pour freiner la croissance démographique

Annonces Légales

[PUBLIER](#) votre annonce légale

[CONSULTER](#) les annonces légales

TPBM, une marque [Legal2digital](#), leader de la publication d'annonces légales.

[Tous nos services](#)

Suivez-nous

Retrouvez-nous sur nos réseaux sociaux.

[f](#) [in](#) [RSS](#)

Figure 26 : Extrait du journal en ligne Mesinfos.fr le 18 juin 2025 concernant le débat du PAS

Estérel Côte d'Azur : une balade urbaine pour mieux se projeter dans l'agglomération de demain

Territoires - Publié le 16 octobre 2025 à 14h26, par Magali Ibanez - CVI

L'agglomération Estérel Côte d'Azur poursuit la révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) avec un parcours urbain commenté. Nous avons suivi cette concertation publique atypique.



Figure 27 : Extrait du journal en ligne Mesinfos.fr le 16 octobre 2025 concernant la balade urbaine de fin septembre 2025

EST-VAR Mardi soir, la dernière réunion publique sur la révision du Schéma de cohérence territoriale n'a pas déplacé les foules mais a notamment permis de détailler les ambitions en matière de production de logements.

Le coup de frein à la flambée démographique se chiffre

PAR PIERRE PANCHOUT / PANCHOUT@NCEMATIN.FR

APRÈS LA DÉFinition d'une stratégie de croissance démographique contenue à 0,3 % par an au cours des vingt prochaines années, le schéma de cohérence territoriale (Sct) d'Estérel-Côte d'Azur Agglomération est désormais entré en phase de définition d'orientations, d'incitations et d'objectifs chiffrés dans le cadre de l'élaboration du document d'orientation et d'objectifs (DOO). Ce dernier a fait l'objet d'une réunion publique ce mardi soir.

Si les administrés ont très largement bousillé cette occasion de s'exprimer sur l'aménagement de leur territoire – seule une poignée d'entre eux était présente –, cet exposé n'est pas dénué d'intérêt. En effet, il a permis de détailler les ambitions de l'intercommunalité en matière de production de logements, de développement économique et de protection de l'environnement. Voici ce que nous vous proposons d'en retenir.

► **Axe 1 : Freiner la croissance démographique en réduisant la construction de logements**

Si l'objectif de restreindre l'évolution de la démographie à 0,3 % par an – soit environ 7300 habitants sur 30 ans – a déjà été établi, il s'agissait encore de le concrétiser. Sans surprise, cela se traduira par un coup d'arrêt à la construction de logements neufs : 13 000 sont désormais prévus, soit moitié moins que dans le Sct en vigueur. La répartition envisagée est la suivante : 4950 (45 %) logements à Fréjus, 3300 (30 %) à Saint-Raphaël, 1430 (13 %) à La Seyne-sur-Mer, 1000 (10 %) à Puges et 220 (2 %) aux Adrets.

En outre, il ne s'agit pas seulement de réduire le nombre de constructions mais aussi de recourir à davantage de densification afin de préserver les espaces encore non-artificialisés. Ceci afin de se conformer à l'objectif "zéro artificialisation nette" à partir de 2050, comme l'impose la loi Climat et résilience.

Ainsi, si l'ensemble de ces nouvelles constructions représente une consommation d'environ 171 hectares de zones non bâties entre 2026 et 2046, environ 88 % de ces logements feront pourtant l'objet d'opérations de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine.

► **Axe 2 : Développer les zones d'activité et préserver les commerces de centre-ville**

L'objectif de l'agglomération est de tendre vers la création de 2440 emplois sur 30 ans. Pour ce faire, l'intercommunalité table sur une requalification des zones d'activité économique (ZAE) et même sur leur extension s'agissant du Capitoul (projet du lot 10) et de



Peu nombreux sont les administrés qui ont participé aux différentes réunions publiques ayant trait au Schéma de cohérence territoriale. © NCEMATIN

aux Adrets-de-l'Étoile où un projet de création d'une zone artisanale de 20,4 hectares est prévu par le Plan local d'urbanisme de la commune.

L'autre orientation forte concernant le développement économique concerne le confortement des petits commerces. Pour ce faire, le Sct empêchera l'implantation de commerces de moins de 300 m² en dehors des centres-villes.

► **Axe 3 : Protéger les corridors et continuités écologiques**

S'agissant de la préservation de l'environnement, l'est surtout la sauvegarde des corridors écologiques qui est visée. Si le nombre de ces corridors diminue et que ceux-ci sont matérialisés de façon plus discrète dans cette révision, ceux-ci sont désormais plus détaillés et se focalisent sur des continuités entre zones naturelles plus distantes les unes des autres.

Un territoire arrivé à saturation ?

Estérel-Côte d'Azur Agglomération (ECAA) a approuvé son Sct en 2017. Celui-ci a été placé en révision en 2023 afin de s'adapter à deux changements d'ampleur : l'adaptation à la loi Climat et résilience datant de 2021, qui fixe l'objectif du zéro artificialisation

nette d'ici 2050. Surtout, et sous l'impulsion du président d'agglomération Frédéric Manguet, il s'agit de maîtriser la démographie du territoire. En effet, si le Sct de 2017 tablait sur une croissance de 0,6 % par an, le récent regain d'attractivité de l'Est-Var a fait gonfler sa population à un rythme annuel avoisinant 1 %.

Or, les élus estiment que cette croissance « galopante » met en péril la pérennité du cadre de vie au sein du territoire par une pression trop importante sur les ressources et une saturation des infrastructures existantes, notamment le réseau routier. Et comme il est évidemment impossible d'interdire les nouvelles installations, cela se traduit par une production moindre de logements et donc d'une réduction des zones nouvelles à l'urbanisation, ce qui a l'avantage d'être également dans le sens de la loi Climat.

Outre cette frugalité foncière, le Sct s'achève, au travers du Plan local de l'habitat, de favoriser l'édification de logements de plus petite taille. Non dans une logique de maximisation des droits à bâtir mais parce que la tendance nationale est à la baisse du nombre de personnes vivant sous un même toit. Un phénomène comme « désamortissement des ménages » et qui est, de surcroît, particulièrement prégnant dans l'Est-Var, notamment en raison du vieillissement induit par la présence d'une importante part de retraités.

Figure 28 : Extrait du journal Est Var du 7 novembre 2025 synthétisant la réunion publique n°2

MODALITÉS POUR DÉPOSER VOS OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE SCOT :

Les observations du public peuvent être adressées par courrier par voie postale au Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, 624 chemin Aurélien, CS 50133, 83707 Saint-Raphaël Cedex ou par courriel à l'adresse électronique : scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr.

Le dossier est consultable au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sis 624 chemin Aurélien à Saint-Raphaël du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h. Le public pourra faire part de ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet à l'accueil.

Figure 29 : Extrait site internet de l'agglomération : modalités de concertation

La révision du SCoT

Pourquoi réviser le SCoT ?

Le territoire a connu, ses dernières années, une croissance démographique importante qui, si elle perdure, pourra mettre en péril la qualité du cadre de vie de l'Agglomération et de ses habitants. Parallèlement le contexte législatif a évolué et la prise de conscience liée aux impacts du changement climatique doit trouver une résonnance dans les documents cadres du territoire.

La décision d'engager la révision du Scot s'explique par la nécessité de bâtir un nouveau modèle de développement, capable d'apporter des réponses adaptées aux défis urbains, économiques, écologiques et sociaux, auxquels ECAA sera confrontée d'ici les vingt prochaines années.

La majorité des orientations stratégiques en vigueur seront reprises dans la révision avec un développement plus poussé sur les notions d'adaptation et d'atténuation au changement climatique comme : privilégier davantage le renouvellement urbain et réduire la consommation foncière pour répondre aux enjeux climatiques et réglementaires, maîtriser la croissance démographique et préserver le cadre de vie, favoriser les mobilités durables et alternatives, consolider le développement économique et l'attractivité du territoire.



Figure 30 : Extrait site internet de l'agglomération : pédagogie sur le SCoT, et pourquoi le réviser

› RÉUNION PUBLIQUE DU 19 MAI 2025 – RÉVISION DU SCOT- PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

Cette réunion a marqué une première étape importante dans la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en présentant au public les résultats du diagnostic territorial et les axes du projet d'aménagement stratégique, qui sera débattu en conseil communautaire le 11 juin 2025.

👁 RÉUNION PUBLIQUE DU 19 MAI 2025

Figure 31 : Extrait site internet de l'agglomération : annonce réunion publique, puis publication du support



LE TERRITOIRE

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : aboutissement d'une première étape importante

Publié le 12 mai 2025

Après des mois de réflexion et de discussion, le Schéma de Cohérence Territoriale d'ECAA arrive à l'aboutissement d'une première étape importante : la définition de son Projet d'Aménagement Stratégique.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

› QU'EST-CE QUE LE SCOT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement d'un territoire sur le long terme (environ 20 ans). Il couvre plusieurs thématiques essentielles :

- Urbanisme : se loger sur le territoire / construction de logements, maîtrise de l'urbanisation, renouvellement urbain.
- Mobilité : se déplacer sur le territoire / amélioration des conditions de circulation, développement des transports en commun et des mobilités douces.

Le débat sur le Projet d'aménagement stratégique

Le débat autour du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) s'est tenu lors du conseil communautaire du 11 juin 2025 présidé par Frédéric Masquelier. Ce débat a permis de valider les grandes orientations qui constitue le socle stratégique du futur SCoT. Il sera suivi par la définition du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui traduira ces orientations en mesures concrètes et opposables aux PLU communaux.

📄 DÉBAT DU PAS

Figure 32 : Extrait site internet de l'agglomération : information sur le débat du PAS, publication de la délibération

+ SCOT : l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale

Accueil > SCOT > SCOT : l'évolution du schéma de cohérence territoriale

Atelier de concertation publique le jeudi 26 juin 2025 à 17h30 au Palais des Sports Jean-François Krakowski, dans le cadre de la révision en cours

En raison de sa portée et de ses enjeux, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est régulièrement amené à évoluer au long des 20 années durant lesquelles il fixe la stratégie du territoire.

Le SCoT peut évoluer de 3 façons

Qu'il s'agisse de la prise en compte d'un nouveau contexte législatif, d'une correction d'erreur matérielle et cartographique, de la révision de ses objectifs, de précision d'un projet ou de la mise en compatibilité avec un document supérieur, l'évolution d'un SCoT peut intervenir pendant sa mise en œuvre. Les procédures sont différentes en fonction de la nature des changements à prendre en

Figure 33 : Extrait du site internet de l'agglomération : pop-up d'info de l'atelier participatif du 26/06/2025

› ATELIER PARTICIPATIF DU 26 JUIN 2025 – « DESSINONS NOS VILLES DE DEMAIN »

Cet atelier a permis aux citoyens de participer activement à la révision du SCoT, en se concentrant sur le thème de la sobriété foncière. Après une présentation du contexte et des enjeux, les participants ont travaillé en petits groupes autour de vues aériennes et de cas concrets pour identifier des secteurs à préserver ou à transformer et réfléchir sur les leviers d'action : densification, recyclage urbain, transformation des espaces existants.

ATELIER PARTICIPATIF DU 26 JUIN 2025

FICHE TISSUS

Figure 34 : Extrait site internet de l'agglomération : info sur l'atelier participatif du 26/06/2025, puis publication du support

+ SCOT : l'évolution du Schéma de Cohérence Territoriale

Accueil > SCOT > SCOT : l'évolution du schéma de cohérence territoriale

Atelier participatif sous forme de balade urbaine « Concevoir un projet sur l'axe qui nous unit »
Le 30 septembre 2025 à 17h
14.000€

Figure 35 : Extrait du site internet de l'agglomération : pop-up d'info de la balade urbaine du 30/09/2025

› ATELIER PARTICIPATIF SOUS FORME DE BALADE URBAINE « CONCEVOIR UN PROJET SUR L'AXE QUI NOUS UNIT. » LE 30 SEPTEMBRE 2025 À 17H

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et en application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit la concertation publique en vous proposant une balade urbaine commentée. Après la réunion publique du 19 mai et l'atelier participatif du 26 juin, venez découvrir sur le terrain les enjeux de « la diamétrale de centralité » et partager vos idées pour le territoire de demain.

Pourquoi participer ?

- Comprendre concrètement comment le SCoT façonnera l'habitat, les mobilités et les espaces naturels.
- Donner votre avis sur des projets à fort impact pour les 20 prochaines années.
- Échanger directement avec les élus, les techniciens et les membres du Conseil de développement.

› PROGRAMME PRÉVISIONNEL

17h00 - Accueil et présentation

17h30 - Départ en bus

Trois sites seront explorés lors de cette visite :

· Densité résidentielle et qualité de vie : observation d'une opération récente, analyse de son intégration architecturale et urbaine, échanges sur les atouts et limites ainsi que sur la place de la voiture.

· Mutation des espaces commerciaux : devenir des espaces d'activités commerciales : réflexion sur la mutation du commerce, l'avenir des friches commerciales et les opportunités de requalification.

· Nature en ville et paysages : analyse d'espaces publics intégrant des éléments naturels, discussion sur leur rôle dans le cadre de vie, la biodiversité et les usages.

19h45 - 20h - Retour / Conclusion et synthèse des échanges.

Inscription (gratuite et obligatoire)

avant le 27 septembre [via ce formulaire d'inscription](#).

Les places étant limitées, un courriel de confirmation vous sera adressé.

Figure 36 : Extrait du site internet de l'agglomération : info sur balade urbaine du 30/09/2025

A la une



SOMMET CITOYEN : PARCOURS "DEVENIR CITOYEN" - UNE MARCHÉ AU SOMMET POUR APPRENDRE À SE CONNAÎTRE ET À S'ENGAGER

Du sept vingt-quatre, élèves de troisième issus de sept collèges ...

LIRE LA SUITE



TRANSPORTS ET MOBILITÉ : SCHÉMA DIRECTEUR VÉLO : L'AGGLOMÉRATION POURSUIT SES INFRASTRUCTURES EN FAVEUR DES MOBILITÉS DOUCES

Soutien de proposer des solutions de transport durables et accessibles ...

LIRE LA SUITE



LE TERRITOIRE : LE TERRITOIRE SE DÉSINE AVEC VOUS : RENDEZ-VOUS LE 4 NOVEMBRE POUR LA RÉUNION PUBLIQUE SCOT 2050 !

Le 30 septembre 2025, Estérel Côte d'Azur Agglomération a réuni ...

LIRE LA SUITE



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION CÉLÈBRE LA SEMAINE DU GOÛT 2025 DU 13 AU 19 OCTOBRE 2025

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Estérel Côte d'Azur Agglomération célèbre la Semaine du ...

LIRE LA SUITE

VOIR TOUTES LES ACTUALITÉS

L'agglomération

LE TERRITOIRE



Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCOT 2050 !

Publié le 22 octobre 2025

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale, document supérieur aux PLU (Plans locaux d'urbanisme) des 5 communes, Estérel Côte d'Azur Agglomération organise une réunion publique le mardi 4 novembre de 18h à 20h, à la Maison des Anciens Combattants, à Fréjus.

5 grandes thématiques au programme

Cette rencontre s'inscrit dans la continuité du dialogue engagé avec la population. Elle adoptera un format interactif, cinq thématiques (développement urbain, mobilité, attractivité économique, environnement, transition énergétique) permettront au public de découvrir les grands axes du futur SCOT 2050, d'échanger avec les techniciens, et de recueillir vos contributions.

Une présentation sur les avancées du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), définissant les grandes lignes d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années est aussi programmée :

- Maîtrise de la croissance démographique (+0,3 % par an)

Figure 37 : Extrait du site internet de l'agglomération avec les informations sur la tenue de la réunion publique n°2



LE TERRITOIRE

SCoT 2050 : une réunion publique marquée par des échanges riches et des orientations structurantes

Publié le 8 novembre 2025

Dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document supérieur aux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) des cinq communes du territoire, Estérel Côte d'Azur Agglomération a organisé, le mardi 4 novembre 2025, une réunion publique à la Maison des Anciens Combattants de Fréjus.

Les participants ont découvert les grandes orientations du futur SCoT, autour de thématiques majeures : développement urbain maîtrisé, mobilités diversifiées, attractivité économique, transition énergétique et préservation environnementale.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT, présenté aux citoyens à cette occasion, définit les grandes lignes d'aménagement du territoire à l'horizon des 20 prochaines années. En réponse notamment à l'objectif national de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**, il établit une trajectoire de sobriété foncière par une réduction de moitié de la production de logements par rapport au SCoT en vigueur. Si **75 %** des constructions interviennent déjà dans les espaces urbanisés existants, l'objectif est de renforcer cette dynamique, en limitant à **171 hectares** les nouvelles consommations foncières pour les

Figure 38 : Extrait du site internet de l'agglomération avec les informations sur le bilan de la réunion publique n°2

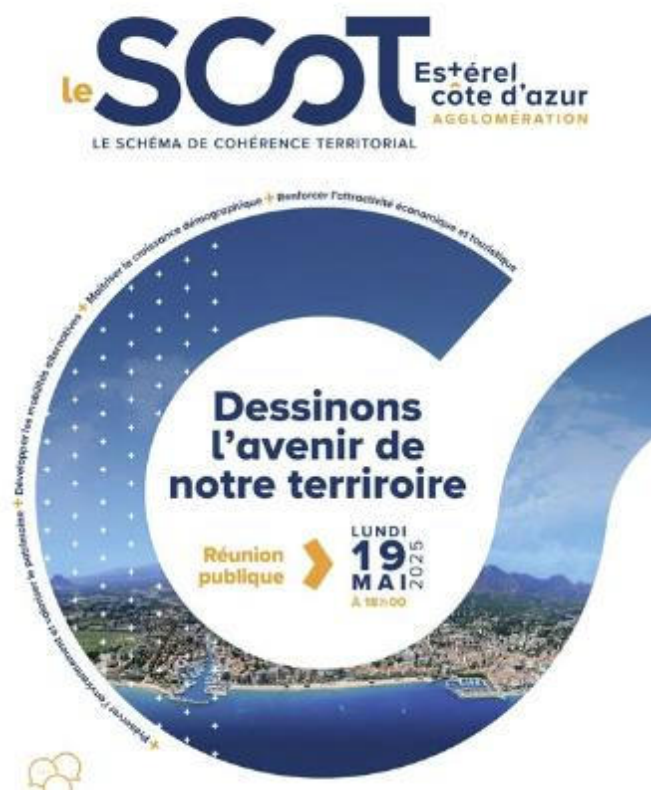
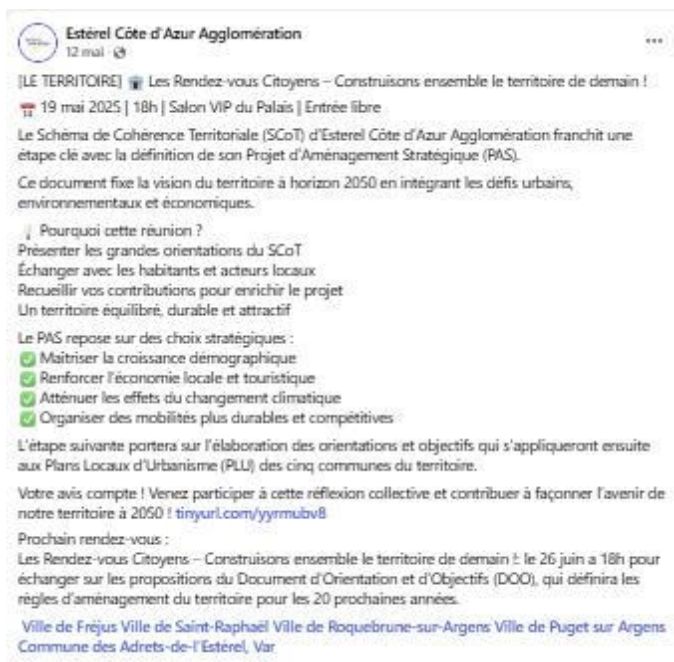


Figure 39 : Première publication Facebook concernant la réunion publique n°1

Estérel Côte d'Azur Agglomération
16 mai

LE TERRITOIRE Les Rendez-vous Citoyens – Construisons ensemble le territoire de demain !
19 mai 2025 | 18h | Salon VIP du Palais | Entrée libre

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération franchit une étape clé avec la définition de son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Ce document fixe la vision du territoire à horizon 2050 en intégrant les défis urbains, environnementaux et économiques.

Pourquoi cette réunion ?
Présenter les grandes orientations du SCoT
Échanger avec les habitants et acteurs locaux
Recueillir vos contributions pour enrichir le projet
Un territoire équilibré, durable et attractif

Le PAS repose sur des choix stratégiques :

- ✓ Maîtriser la croissance démographique
- ✓ Renforcer l'économie locale et touristique
- ✓ Atténuer les effets du changement climatique
- ✓ Organiser des mobilités plus durables et compétitives

L'étape suivante portera sur l'élaboration des orientations et objectifs qui s'appliqueront ensuite aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des cinq communes du territoire.

Votre avis compte ! Venez participer à cette réflexion collective et contribuer à façonner l'avenir de notre territoire à 2050 ! tinyurl.com/yymulv8

Prochain rendez-vous :
Les Rendez-vous Citoyens – Construisons ensemble le territoire de demain ! le 26 juin à 18h pour échanger sur les propositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui définira les règles d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années.

Ville de Fréjus Ville de Saint-Raphaël Ville de Roquebrune-sur-Argens Ville de Puget sur Argens Commune des Adrets-de-l'Estérel, Var

le SCoT Estérel côte d'azur
AGGLOMÉRATION
LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL

Dessignons l'avenir de notre territoire

Réunion publique **LUNDI 19 MAI 2025** À 18H00

Participez à la réunion publique sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), au Palais des sports Jean-François Kokowski, à Saint-Raphaël

D'INFOS : [esterelcotedazur-agglo.fr](https://www.esterelcotedazur-agglo.fr)

Figure 40 : Deuxième publication Facebook concernant la réunion publique n°1



Figure 41 : Publication Facebook du Conseil Communautaire ayant débattu le PAS

Estérel Côte d'Azur Agglomération
24 juin · 🌐

[LE TERRITOIRE] 🌟 Les Rendez-vous Citoyens : construisons ensemble le territoire de demain !

📅 Jeudi 26 juin à 17h30 – Palais des Sports Jean-François Krakowski à Saint-Raphaël
📍 Atelier participatif : « Dessinons nos villes de demain »

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à un moment d'échange autour d'un sujet central pour notre avenir : la sobriété foncière.
Comment repenser nos espaces urbains sans artificialiser davantage les sols ? Comment densifier intelligemment, transformer l'existant et préserver notre qualité de vie ?

🌟 Participez à un atelier concret, interactif et ouvert à tous : habitants, associations, élus, professionnels...

📍 Trente cas réels d'espaces urbains locaux seront soumis à votre analyse pour imaginer ensemble les paysages de demain.

🔗 Entrée libre – Inscription conseillée via scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr
📞 Infos : 04 94 19 34 75
📍 Salon VIP – Palais des Sports, Saint-Raphaël

En savoir + sur le SCOT : tinyurl.com/3yb9nr2z

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



Figure 42 : Publication Facebook concernant l'atelier n°1



Ville de Saint-Raphaël

25 juin · 🌐

🔔 Les Rendez-vous Citoyens : Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à un moment d'échange autour d'un sujet central pour notre avenir : la sobriété foncière.

📅 Jeudi 26 juin à 17h30 – Palais des Sports Jean-François Krakowski à Saint-Raphaël

🏠 Atelier participatif : « Dessinons nos villes de demain »

Comment repenser nos espaces urbains sans artificialiser davantage les sols ? Comment densifier intelligemment, transformer l'existant et préserver notre qualité de vie ?

👉 Participez à un atelier concret, interactif et ouvert à tous : habitants, associations, élus, professionnels...

📌 Trente cas réels d'espaces urbains locaux seront soumis à votre analyse pour imaginer ensemble les paysages de demain.

📄 Entrée libre – Inscription conseillée via scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr

📞 Infos : 04 94 19 34 75

📍 Salon VIP – Palais des Sports, Saint-Raphaël



Figure 43 : Publication Facebook du compte de la ville de Saint-Raphaël concernant l'atelier n°1

[LE TERRITOIRE] Atelier participatif « Dessinons nos villes de demain » – Jeudi 26 juin à 17h30 à Saint-Raphaël

Estérel Côte d'Azur Agglomération franchit une étape majeure dans la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec l'organisation d'un atelier de concertation citoyenne sur le thème de la sobriété foncière.

🎯 Objectif : repenser ensemble les leviers de développement urbain durable à l'horizon 2050.

🏡 Densification, transformation, recyclage des espaces... Trente cas concrets d'espaces urbains locaux seront étudiés en groupe, dans une dynamique collaborative.

👥 Cet atelier s'adresse à l'ensemble des forces vives du territoire : citoyens, élus, acteurs associatifs et professionnels de l'aménagement.

📅 Jeudi 26 juin 2025 à 17h30

📍 Salon VIP – Palais des Sports Jean-François Krakowski, Saint-Raphaël

Inscription conseillée via scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr

En savoir + sur le SCoT : tinyurl.com/3yb9nr2z



Figure 44 : Publication Facebook concernant l'atelier n°1 (rappel)

Estérel Côte d'Azur Agglomération
30 juin · 🌐

📍 [LE TERRITOIRE] SCoT 2050 : les citoyens au cœur des décisions !

Bilan de l'Atelier participatif : « Dessinons nos villes de demain » – Jeudi 26 juin 2025

Merci aux participants qui ont répondu présents au Palais des Sports de Saint-Raphaël à l'occasion de l'atelier participatif organisé par Estérel Côte d'Azur Agglomération dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en présence de Stéphane Iseppi, Vice-Président délégué au projet de territoire et de Danièle Lombard, Vice-Présidente déléguée aux transports - mobilité - plan de déplacement urbain.

🗨 Ensemble, nous avons réfléchi à la sobriété foncière : comment densifier sans dénaturer, transformer sans artificialiser, préserver sans figer ? Trente cas concrets de tissus urbains – du centre ancien aux zones commerciales, en passant par les lotissements pavillonnaires et les campings – ont été analysés collectivement pour imaginer des formes urbaines plus durables.

🙌 Un grand merci aux habitants, élus, associations et professionnels venus enrichir cet exercice de démocratie participative. Vos idées contribueront à bâtir un territoire cohérent, sobre et harmonieux à l'horizon 2050.

🏡 « Estérel Côte d'Azur Agglomération a à cœur de s'engager à pérenniser l'emploi à l'année et à soutenir un développement économique équilibré. Pour cela, nous devons mobiliser le foncier disponible au service des entreprises, tout en pensant aux besoins en logements des jeunes actifs, des seniors et autres publics... », souligne Stéphane Iseppi, Vice-Président délégué au projet de territoire.

📅 Les prochaines étapes de la concertation sont d'ores et déjà programmées à l'automne, avec un second atelier sous forme de balade urbaine et une nouvelle réunion publique début novembre.

📞 Pour toute information complémentaire :
☎ 04 94 19 34 75

✉ Concertation en continu et inscription à la balade urbaine : scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr

📖 Pour en savoir plus sur le SCoT et les démarches en cours :
👉 <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot>

👤 Estérel Côte d'Azur Agglomération – Christine Delville



Figure 45 : Publication Facebook de remerciement pour la participation à l'atelier n°1

Estérel Côte d'Azur Agglomération
8 septembre, 17:00

📍 [LE TERRITOIRE] SCoT 2050 : les citoyens au cœur des décisions !
📅 SAVE THE DATE Vous souhaitez comprendre comment se construit notre territoire ?
Participez à la Balade urbaine SCoT le mardi 30 septembre 2025 (17 h - 20 h) - RDV au salon d'honneur du Palais des sports - Saint-Raphaël !

🏠 Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit la concertation publique et vous propose un parcours commenté pour observer, sur le terrain, des exemples concrets d'aménagement et échanger sur les projets qui façonneront notre cadre de vie pour les 20 prochaines années.

Pourquoi venir ?

- Comprendre comment le SCoT agit sur l'habitat, les mobilités et les espaces naturels.
- Donner votre avis et contribuer directement à la concertation publique.
- Échanger avec les élus, les techniciens et les membres du Conseil de développement.

Programme

- Accueil et présentation de la démarche
- Visite de trois sites illustrant des enjeux majeurs :
 - 🏠 Densité résidentielle et qualité de vie
 - 🏪 Mutation des espaces commerciaux
 - 🌿 Nature en ville et paysages
- Synthèse des échanges et prochaines étapes

🚌 Bus accessible PMR - prévoir des chaussures confortables.

📄 Inscription gratuite sur réservation avant le 27 septembre

📄 Formulaire d'inscription : <https://urlr.me/V2sGUE>

📧 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr - ☎ 04 94 19 34 75

📸 Partagez vos photos et impressions avec #BaladeSCOT - vos contributions seront intégrées au bilan de concertation.

Pour en savoir plus sur le SCoT et les démarches en cours ➡ <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot>

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



Figure 46 : Publication facebook concernant l'atelier n°2

Estérel Côte d'Azur Agglomération
15 septembre, 12:00

📍 [LE TERRITOIRE] SCOT 2050 : les citoyens au cœur des décisions !

📅 **SAVE THE DATE** Vous souhaitez comprendre comment se construit notre territoire ? Participez à la Balade urbaine SCOT le mardi 30 septembre 2025 (17 h – 20 h) – RDV au salon d'honneur du Palais des sports - Saint-Raphaël !

🏠 Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit la concertation publique et vous propose un parcours commenté pour observer, sur le terrain, des exemples concrets d'aménagement et échanger sur les projets qui façonneront notre cadre de vie pour les 20 prochaines années.

Pourquoi venir ?

- Comprendre comment le SCOT agit sur l'habitat, les mobilités et les espaces naturels.
- Donner votre avis et contribuer directement à la concertation publique.
- Échanger avec les élus, les techniciens et les membres du Conseil de développement.

Programme

- Accueil et présentation de la démarche
- Visite de trois sites illustrant des enjeux majeurs :
 - 🏠 Densité résidentielle et qualité de vie
 - 🏢 Mutation des espaces commerciaux
 - 🌿 Nature en ville et paysages
- Synthèse des échanges et prochaines étapes

🚌 Bus accessible PMR – prévoir des chaussures confortables.
 ❤️ Inscription gratuite sur réservation avant le 27 septembre
 📄 Formulaire d'inscription : <https://urlr.me/V2sGUe>
 📧 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr – ☎ 04 94 19 34 75

📸 Partagez vos photos et impressions avec #BaladeSCOT - vos contributions seront intégrées au bilan de concertation.

Pour en savoir plus sur le SCOT et les démarches en cours ➡ <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot>

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

le SCOT Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION
LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL

Concevoir un projet dans l'axe stratégique du territoire

Balade urbaine ➡ **MARDI 30 SEPT 2025**
De 17h à 20h

📍 **Palais des sports - Saint-Raphaël**

📌 **Programme de la balade :**

- 1. Découverte du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
- 2. Visite de trois sites illustrant des enjeux majeurs :
 - 🏠 Densité résidentielle et qualité de vie
 - 🏢 Mutation des espaces commerciaux
 - 🌿 Nature en ville et paysages
- 3. Synthèse des échanges et prochaines étapes

📄 **Formulaire d'inscription :** <https://urlr.me/V2sGUe>

📧 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr – ☎ 04 94 19 34 75

📸 Partagez vos photos et impressions avec #BaladeSCOT - vos contributions seront intégrées au bilan de concertation.

Pour en savoir plus sur le SCOT et les démarches en cours ➡ <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot>

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

Figure 47 : Rappel par publication Facebook concernant l'atelier n°2

Estérel Côte d'Azur Agglomération
25 septembre, 10:00

[LE TERRITOIRE] SCOT 2050 : J-5 | Il reste des places pour la Balade urbaine !

SAVE THE DATE Vous vous demandez comment notre territoire évoluera à l'horizon 2050 ? Participez à la Balade urbaine SCOT le mardi 30 septembre 2025 (17 h – 20 h) – RDV au salon d'honneur du Palais des sports – Saint-Raphaël !

Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit la concertation publique et vous propose un parcours commenté de trois sites clés pour comprendre les enjeux concrets du SCOT :

- Densité résidentielle et qualité de vie
- Mutation des espaces commerciaux
- Nature en ville et paysages

Participez activement à la concertation publique et contribuez aux orientations de demain.

Bus accessible PMR – prévoir des chaussures confortables.

Inscription gratuite

Formulaire d'inscription : <https://urlr.me/V2sGUe>
scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr - 04 94 19 34 75

Partagez vos photos et impressions avec #BaladeSCOT - vos contributions seront intégrées au bilan de concertation.

Pour en savoir plus sur le SCOT et les démarches en cours <https://esterelcotedazur-agglo.fr/scot>

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



Figure 48 : Rappel par publication Facebook concernant l'atelier n°2

e-d-azur-agglomération_concertationpublique-scot2050-baladeurbair

Services  Subventions en ligne  Espace Usagers  SIG CAVEM  SCOT ESTEREL

LinkedIn

Articles Personnes LinkedIn Learning Offres d'emploi Jeux Télécharger l'application

S'identifier

S'inscrire

Post de Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel Côte d'Azur Agglomération
2781 abonnés
6 j.

[LE TERRITOIRE] SCOT 2050 : les citoyens au cœur des décisions !
Estérel Côte d'Azur Agglomération a organisé le 30 septembre dernier une balade urbaine dans le cadre de la concertation publique du SCOT. Les participants ont pu découvrir le territoire à travers trois thématiques : la nature en ville, la mutation des espaces commerciaux et la densité résidentielle. Ce temps d'échanges a permis de recueillir de nombreuses contributions et observations.

Trois sites observés :

- Parc Pierre Fernex (Saint-Raphaël) : réflexion sur les usages, la densité des espaces naturels, les accès et le stationnement, afin de mieux dimensionner la place de la nature en ville.
- Zone d'activités du Chemin du Drap (Puget-sur-Argens) : propositions pour conserver la vocation commerciale tout en améliorant la qualité paysagère, la végétalisation et la cohérence d'ensemble, afin d'en faire une entrée de territoire plus agréable.
- Résidence, allée du Parc Arundo (Fréjus) : discussion autour de la densité résidentielle, de la place de la voiture et de la réorganisation des stationnements. Les hauteurs bâties ont été globalement bien perçues, mais des améliorations sont attendues concernant l'intégration des véhicules (sous-sol, mutualisation...).

Le bilan de cette concertation viendra alimenter le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), étape stratégique de la révision du SCOT.

Prochain rendez-vous : une réunion publique se tiendra le mardi 4 novembre 2025 de 18h à 20h - Maison des Anciens Combattants, 313, avenue du Château Gallieni - 83600 Fréjus ; pour poursuivre la concertation et partager les avancées de la démarche.

À noter : l'arrêt du SCOT est programmé pour le 1er décembre 2025.

Ensemble, construisons le territoire de demain !

Consultez l'article complet sur : <https://url.me/SqFVJC>
En savoir plus sur le SCOT : <https://url.me/eHgQtZ>

#ConcertationPublique #SCOT2050 #BaladeUrbaine




6 - 1 commentaire

Année de reprenneur 2025

2781 abonnés

Voir le profil [+ Suivre](#)

Explorer les sujets

- Vente
- Marketing
- Services informatiques
- Administration des affaires
- Gestion des ressources humaines
- Ingénierie
- Compétences générales
- Tout voir

Figure 49 : Publication sur LinkedIn de bilan de l'atelier n°2 et annonce de la date de réunion publique n°2



Estérel Côte d'Azur Agglomération

7 octobre · 🌐

...

[LE TERRITOIRE] 📍 **SCoT 2050 : les citoyens au cœur des décisions !**

Estérel Côte d'Azur Agglomération a organisé le 30 septembre dernier une balade urbaine dans le cadre de la concertation publique du SCoT. Les participants ont pu découvrir le territoire à travers trois thématiques : la nature en ville, la mutation des espaces commerciaux et la densité résidentielle. Ce temps d'échanges a permis de recueillir de nombreuses contributions et observations.

🔍 Trois sites observés :

- **Parc Pierre Fernex** (Saint-Raphaël) : réflexion sur les usages, la densité des espaces naturels, les accès et le stationnement, afin de mieux dimensionner la place de la nature en ville.
- **Zone d'activités du Chemin du Drap** (Puget-sur-Argens) : propositions pour conserver la vocation commerciale tout en améliorant la qualité paysagère, la végétalisation et la cohérence d'ensemble, afin d'en faire une entrée de territoire plus agréable.
- **Résidence, allée du Parc Arundo** (Fréjus) : discussion autour de la densité résidentielle, de la place de la voiture et de la réorganisation des stationnements. Les hauteurs bâties ont été globalement bien perçues, mais des améliorations sont attendues concernant l'intégration des véhicules (sous-sol, mutualisation...).

👉 Le bilan de cette concertation viendra alimenter le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO), étape stratégique de la révision du SCoT.

📅 Prochain rendez-vous : une **réunion publique** se tiendra le **mardi 4 novembre 2025** de 18h à 20h - Maison des Anciens Combattants, 313, avenue du Château Gallieni - 83600 Fréjus ; pour poursuivre la concertation et partager les avancées de la démarche.

⚖️ À noter : l'arrêt du SCoT est programmé pour le 1er décembre 2025.

🌱 Ensemble, construisons le territoire de demain !

👉 Consultez l'article complet sur : <https://urlr.me/SqFVJC>

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

📷 Estérel Côte d'Azur Agglomération – Christine Delville

#ConcertationPublique #SCoT2050 #BaladeUrbaine

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

Figure 50 : Publication sur Facebook de bilan de l'atelier n°2 et annonce de la date de réunion publique n°2



Estérel Côte d'Azur Agglomération

22 octobre à 19:30 · 🌐

...

[LE TERRITOIRE] 📍 Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCoT 2050 !

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à une réunion publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

👉 Mardi 4 novembre 2025, de 18h à 20h

📍 Maison des Anciens Combattants, 313 avenue du Château Gallieni, Fréjus.

Au programme : Présentation et échanges autour de 5 thématiques (développement urbain, mobilités, attractivité économique, environnement, transition énergétique) pour découvrir les grandes orientations du futur SCoT et contribuer à sa construction.

📝 Vos remarques alimenteront le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT 2050.

📅 L'arrêt du SCoT est prévu le 1er décembre 2025.

👉 Consultez l'article complet sur : esterelcotedazur-agglo.fr

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

📞 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr | 04 94 19 34 75

[Ville de Fréjus](#) [Ville de Saint-Raphaël](#) [Ville de Roquebrune-sur-Argens](#)
[Les Adrets-de-l'Estérel](#) [Ville de Puget sur Argens](#) [Les Adrets-de-l'Estérel](#)

#SCoT2050 #ConcertationPublique #Territoire



Figure 51 : Publication sur Facebook d'annonce de la date de réunion publique n°2



Ville de Saint-Raphaël

25 octobre à 12:01

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à une réunion publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale

Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCoT 2050



Figure 52 : Publication sur Facebook du compte de la ville de Saint-Raphaël d'annonce de la date de réunion publique n°2



Ville de Fréjus

26 octobre à 08:58 ·

[LE TERRITOIRE] Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCoT 2050 !

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à une réunion publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

👉 Mardi 4 novembre 2025, de 18h à 20h

📍 Maison des Anciens Combattants, 313 avenue du Château Gallieni, Fréjus.

Au programme : Présentation et échanges autour de 5 thématiques (développement urbain, mobilités, attractivité économique, environnement, transition énergétique) pour découvrir les grandes orientations du futur SCoT et contribuer à sa construction.

📝 Vos remarques alimenteront le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT 2050.

📌 L'arrêt du SCoT est prévu le 1er décembre 2025.

👉 Consultez l'article complet sur : esterelcotedazur-agglo.fr

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

📞 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr | 04 94 19 34 75

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

#SCoT2050 #ConcertationPublique #Territoire



Figure 53 : Publication sur Facebook du compte de la ville de Fréjus d'annonce de la date de réunion publique n°2



Estérel Côte d'Azur Agglomération

28 octobre à 09:10 · 🌐

[LE TERRITOIRE] 📍 J-7 | Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCoT 2050 !

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à une réunion publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

📅 Mardi 4 novembre 2025, de 18h à 20h

📍 Maison des Anciens Combattants, 313 avenue du Château Gallieni, Fréjus.

Au programme : Présentation et échanges autour de 5 thématiques (développement urbain, mobilités, attractivité économique, environnement, transition énergétique) pour découvrir les grandes orientations du futur SCoT et contribuer à sa construction.

📝 Vos remarques alimenteront le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT 2050.

📅 L'arrêt du SCoT est prévu le 1er décembre 2025.

📄 Consultez l'article complet sur : esterelcotedazur-agglo.fr

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

📞 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr | 04 94 19 34 75

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

#SCoT2050 #ConcertationPublique #Territoire



Figure 54 : Publication sur Facebook de rappel de la date de réunion publique n°2



Estérel Côte d'Azur Agglomération

4 j · 🌐

[LE TERRITOIRE] 📍 J-1 | Le territoire se dessine avec vous : rendez-vous le 4 novembre pour la réunion publique SCoT 2050 !

Estérel Côte d'Azur Agglomération vous invite à une réunion publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

👉 Mardi 4 novembre 2025, de 18h à 20h

📍 Maison des Anciens Combattants, 313 avenue du Château Gallieni, Fréjus.

Au programme : Présentation et échanges autour de 5 thématiques (développement urbain, mobilités, attractivité économique, environnement, transition énergétique) pour découvrir les grandes orientations du futur SCoT et contribuer à sa construction.

📝 Vos remarques alimenteront le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce maîtresse du SCoT 2050.

📅 L'arrêt du SCoT est prévu le 1er décembre 2025.

👉 Consultez l'article complet sur : esterelcotedazur-agglo.fr

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

📞 scot.concertation@esterelcotedazur-agglo.fr | 04 94 19 34 75

[Ville de Fréjus](#) [Ville de Saint-Raphaël](#) [Ville de Roquebrune-sur-Argens](#) [Les Adrets-de-l'Estérel](#) [Ville de Puget sur Argens](#)

[#SCoT2050](#) [#ConcertationPublique](#) [#Territoire](#)



Figure 55 : Publication sur Facebook de rappel de la date de réunion publique n°2



Estérel Côte d'Azur Agglomération

22 h · 🌐

...

[LE TERRITOIRE] 📌 **Réunion publique SCoT 2050 : des citoyens engagés pour dessiner l'avenir du territoire**

Estérel Côte d'Azur Agglomération a organisé, mardi 4 novembre à Fréjus, une réunion publique consacrée à la révision de son **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, document supérieur aux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) des cinq communes du territoire.

Les échanges, riches et constructifs, ont permis de présenter les grandes orientations du **SCoT 2050**, et de nourrir la réflexion portée par des citoyens engagés pour l'avenir du territoire, autour de son **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**, pièce maîtresse du SCoT.

Parmi les enjeux structurants :

- Réaffirmer une armature territoriale structurée autour d'une diamétrale de centralité, intégrant un potentiel de 11 000 logements à horizon 2050, tout en réduisant de moitié la production de logements au profit du renouvellement urbain. Aujourd'hui, **75 % des constructions** s'inscrivent déjà dans les zones urbaines existantes : une dynamique à renforcer pour limiter la consommation d'espaces naturels.
- Offrir des logements adaptés à chaque étape de la vie (jeunes, familles, seniors), en diversifiant les types d'offres de logements.
- Inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière en vue d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, en limitant à 171 hectares maximum les prélèvements sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- S'inscrire en cohérence avec les autres outils de planification (PLH, PDM, PCAET), en fixant un cap clair que les PLU déclineront selon leurs contextes locaux.
- Favoriser la diversification des mobilités avec la finalisation de la voie de délestage structurante parmi les axes principaux.
- Soutenir la création d'emplois dans des zones d'extension économique stratégiques incluant des formations intégrées autour des technologies de pointe.
- Veiller à la maîtrise du développement commercial afin de préserver le commerce en centralités, sanctuariser les structures d'hébergements touristiques, et protéger les trames vertes et bleues à travers des prescriptions précises.

📌 Pour mémoire, l'arrêt du SCoT est prévu le **1er décembre 2025** en conseil communautaire.

👉 Consultez l'article complet sur : <https://urlr.me/BwSucX>

🔗 En savoir plus sur le SCoT : <https://urlr.me/eHgQtZ>

[Ville de Fréjus](#) [Ville de Puget sur Argens](#) [Ville de Roquebrune-sur-Argens](#) [Ville de Saint-Raphaël](#) [Les Adrets-de-l'Estérel](#)

[#SCoT2050](#) [#ConcertationPublique](#) [#territoires](#)

👤 Estérel Côte d'Azur Agglomération - Christine Delville

Figure 56 : Publication sur Facebook de bilan de la réunion publique n°2

Concernant l'atelier participatif n°1



Figure 57 : Affiche 1 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens



Figure 58 : Affiche 2 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens



Figure 59 : Affiche 3 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens



Figure 60 : Affiche 4 atelier n°1 à Issambres



Figure 61 : Affiche 5 atelier n°1 à Issambres

Concernant l'atelier participatif n°2



Figure 62 : Figure 57 : Affiche 7 atelier n°2 à Boulouris



Figure 63 : Affiche 6 atelier n°2 à Agay



Figure 64 : Affiche 8 atelier n°2 à Dramont



Figure 65 : Affiche 9 atelier n°2 à Valescure



Figure 66 : Affiche 10 atelier n°2 au centre culturel de Saint-Raphaël



Figure 67 : Affiche 11 atelier n°2 à la mairie annexe la Gabelle à Fréjus



Figure 68 : Affiche 12 atelier n°2 à la mairie annexe la Tour de Mare à Fréjus



Figure 69 : Affiche 13 atelier n°2 à la mairie annexe de Saint-Aygulf à Fréjus



Figure 70 : Affiche 14 atelier n°2 à la mairie centrale de Fréjus



Figure 71 : Affiche 15 atelier n°2 à la mairie centrale de Fréjus

Réunion publique n°2 du 04 novembre 2025

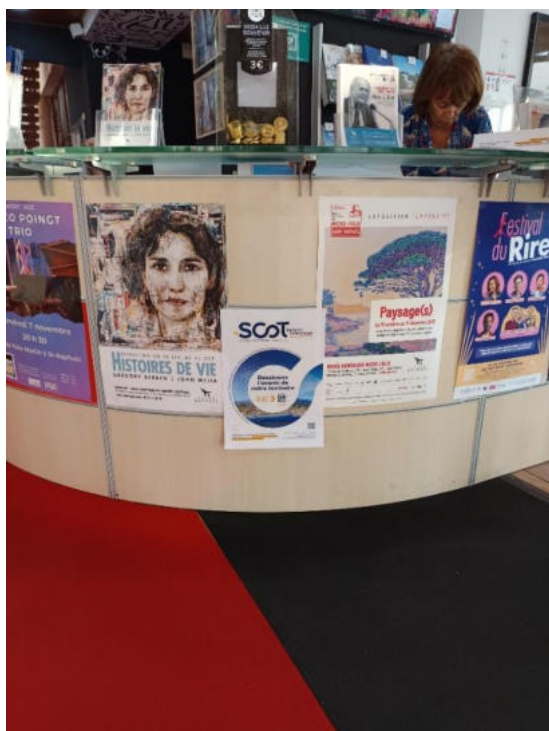


Figure 72 : Affiche 1 Réunion publique n°2 - Centre culturel de Saint-Raphaël



Figure 73 : Affiche 2 Réunion publique n°2 - Accueil mairie principale



Figure 74 : Affiche 3 Réunion publique n°2 - Accueil service urbanisme, mairie de Saint-Raphaël



Figure 75 : Affiche 4 Réunion publique n°2 - Dramont



Figure 76 : Affiche 5 Réunion publique n°2 - Boulouris



Figure 77 : Affiche 6 Réunion publique n°2 - Valescure



Figure 78 : Affiche 7 Réunion publique n°2 - tableau d'affichage Centre Culturel



Figure 79 : Affiche 8 Réunion publique n°2

TRIATHLON MONDIAL : L'AGGLOMÉRATION ESTÉREL CÔTE D'AZUR ACCUEILLE UNE PREMIÈRE HISTORIQUE !



Les 30 et 31 août 2025, Estérel Côte d'Azur Agglomération vivra un moment historique : pour la première fois, les deux circuits majeurs du triathlon mondial – le T100 Triathlon World Tour (longue distance) et les World Triathlon Championship Series (WTCS, courte distance) – seront organisés conjointement à Fréjus et Saint-Raphaël.

C'est une première en France pour une manche WTCS depuis 2009. Jusqu'à présent, seules des villes comme Las Vegas, Londres ou Singapour avaient accueilli ces compétitions d'élite.

Ce double rendez-vous s'inscrit dans une stratégie intercommunale ambitieuse portée par Frédéric Masquelier, maire de Saint-Raphaël et président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération : faire d'Estérel Côte d'Azur une terre d'accueil incontournable pour les grands événements sportifs internationaux.

La portée médiatique est mondiale, avec une diffusion dans 195 pays et des retombées touristiques majeures attendues.

L'épreuve longue distance se déroulera sur le même tracé que celui des élites, avec 2 km de natation, 80 km de vélo, puis 18 km de course à pied dans un décor exceptionnel entre calanques et pinèdes.

En parallèle, le public pourra participer à des formats accessibles à tous, comme le triathlon Sprint ou Olympique.



+ D'INFOS SUR LE TRACÉ ET PROGRAMME ICI :
www.esterel-cotedazur.com/blog/evenement/t100-world-tour-et-wtcs-2025

Territoire

SCOT 2050 : LES CITOYENS AU CŒUR DES DÉCISIONS

Jeudi 26 juin 2025, Estérel Côte d'Azur Agglomération a organisé un atelier participatif intitulé « Dessinons nos villes de demain », au Palais des Sports de Saint-Raphaël, dans le cadre de la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette rencontre, en présence de Stéphane Iseppli, Vice-Président délégué au projet de territoire, et de Danièle Lombard, Vice-Présidente déléguée aux transports, à la mobilité et au plan de déplacement urbain, a permis un temps d'échange constructif autour de l'avenir du territoire.

L'atelier a réuni habitants, élus, associations et professionnels autour d'une réflexion commune sur la sobriété foncière : comment densifier sans dénaturer, transformer sans artificialiser, préserver sans figer ? Trente cas concrets, représentatifs des tissus urbains du territoire (centres anciens, zones commerciales, lotissements, campings...), ont été analysés collectivement pour imaginer des formes urbaines plus durables.

Les idées et propositions recueillies lors de cet exercice de démocratie participative nourriront les orientations du futur SCoT, en faveur d'un aménagement sobre, cohérent et équilibré, au service de l'emploi local, du développement économique et de la qualité de vie.

Prochaine étape : un second atelier sous forme de balade urbaine à l'automne, suivi d'une réunion publique début novembre.

Figure 80 : Magazine municipal d'information n°15 de Puget-sur-Argens – Août/Septembre 2025

Jeudi 26 juin 2025

RENDEZ-VOUS CITOYEN SCoT
(SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE)

L'avenir de votre territoire se construit

Venez participer et échanger sur le diagnostic et le projet d'aménagement du territoire, le 26 juin 2025.

+ INFOS :
Réunion publique au salon VIP du Palais des sports Jean-François Krakowski, rue des Châtaigniers, à Saint-Raphaël.

Habitat

RÉNOVER POUR HABITER MIEUX



Rénovation énergétique d'un logement, à Fréjus.

L'Agglomération Estérel Côte d'Azur relance le Programme « Rénover pour habiter mieux », une opération visant à améliorer les logements du territoire. Ce dispositif propose un accompagnement gratuit et des aides financières pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, mais aussi pour adapter les logements à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Accessible sous conditions de ressources, il s'adresse à tous ceux qui souhaitent améliorer leur cadre de vie.

+ POUR TOUT RENSEIGNEMENT
N° vert : 0 805 69 20 49 ou par mail : renovation@esterelcotedazur-agglo.fr.

Figure 81 : Magazine municipal d'information n°14 de Puget-sur-Argens – Mai/Juin 2025

Jeudi 26 juin 2025

RENDEZ-VOUS CITOYEN SCoT
(SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE)

L'avenir de votre territoire se construit

Venez participer et échanger sur le diagnostic et le projet d'aménagement du territoire, le 26 juin 2025.

+ INFOS :
Réunion publique au salon VIP du Palais des sports Jean-François Krakowski, rue des Châtaigniers, à Saint-Raphaël.

Habitat

RÉNOVER POUR HABITER MIEUX



Rénovation énergétique d'un logement, à Fréjus.

L'Agglomération Estérel Côte d'Azur relance le Programme « Rénover pour habiter mieux », une opération visant à améliorer les logements du territoire. Ce dispositif propose un accompagnement gratuit et des aides financières pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, mais aussi pour adapter les logements à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Accessible sous conditions de ressources, il s'adresse à tous ceux qui souhaitent améliorer leur cadre de vie.

+ POUR TOUT RENSEIGNEMENT
N° vert : 0 805 69 20 49 ou par mail : renovation@esterelcotedazur-agglo.fr.

Figure 82 : Magazine municipal d'information n°176 de Saint-Raphaël – Mai/Juin 2025

Comptes rendus complets des étapes de la concertation

Réunion publique n°1 du 19 mai 2025

La réunion publique n° 1 portant sur l'avancement de l'élaboration du SCoT de l'Estérel Côte d'Azur Agglomération, s'est tenue le 19 mai 2025 à 18h, au Salon VIP du Palais des sports de Saint-Raphaël. Il s'agit de présenter les grandes orientations stratégiques de la révision du SCoT

Le présent document ne reviendra pas sur la présentation en elle-même, mais sur le temps d'échange consécutif à la réunion.

Nombre de participants : 8

La séance est ouverte à 18h15

Les mots de bienvenue

Accueil par Monsieur ISEPPI, Adjoint au Maire de Saint-Raphaël et Vice-Président au SCoT de l'agglomération.

Monsieur ISEPPI ouvre la réunion en remerciant les habitantes et habitants présents pour leur participation, précisant qu'elle s'inscrit dans le cadre de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Il souligne que cette révision fait l'objet d'un travail engagé collectivement depuis juillet 2024, avec l'ensemble des communes membres. À ce jour, plus d'une dizaine d'ateliers thématiques ont été organisés, ainsi que de nombreuses rencontres communales, permettant de faire émerger des constats partagés et d'amorcer les premières pistes de réflexion.

Il remercie l'ensemble des élus mobilisés dans cette démarche, ainsi que les services de l'agglomération et des communes, dont l'implication active permet de faire avancer le projet de manière cohérente et progressive.

Enfin, il rappelle que cette réunion publique est une étape importante de la concertation, mais que le travail se poursuit dans les mois à venir, avec de nouvelles séquences de partage, d'échange et de co-construction.

Questions/Réponses autour des axes du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

THÉMATIQUE DÉMOGRAPHIE

Question : *En tant qu'habitant de l'Estérel, je remarque une stratégie de verticalité pour la sobriété foncière : détruire des maisons pour construire des immeubles, même dans des quartiers résidentiels, et réduire les espaces végétaux au profit du bâti. Comptez-vous poursuivre cette approche ou envisager d'autres pistes ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, Vice-Président (VP) :

Votre question soulève un point important sur la densification et l'évolution du tissu urbain dans un contexte de sobriété foncière. Je vais vous répondre en trois temps.

1. Réduire la pression démographique pour mieux maîtriser l'urbanisation

En tant qu' élu de l'agglomération, je peux vous dire que nous avons engagé une réflexion collective, à l'échelle des cinq communes du territoire, pour revoir à la baisse les projections démographiques initialement envisagées dans le SCoT. L'objectif est clair : limiter la pression foncière et contenir la densification. À titre d'exemple, sur la commune de Saint-Raphaël — que je connais bien en tant qu' élu local — nous avons travaillé à faire évoluer une hypothèse de croissance de 1,2 % par an à 0,3 %. Cette démarche illustre la volonté politique de mieux réguler le développement urbain, sans le subir.

2. Trouver un équilibre entre attractivité économique et qualité de vie

Notre territoire reste très attractif, en particulier autour de Fréjus et Saint-Raphaël. Le dynamisme économique, notamment avec l'implantation d'entreprises innovantes, attire de nouveaux actifs. Cela se traduit par des besoins en logements sur place, mais aussi par des phénomènes de report vers des communes plus éloignées comme la Dracénie, Vidauban ou Le Cannet-des-Maures. Ces déplacements domicile-travail engendrent des flux quotidiens importants. Nous en avons pleinement conscience, et c'est un sujet que nous devons intégrer à la réflexion territoriale globale, y compris en matière de mobilités.

3. Renforcer les centralités et les services de proximité

Enfin, la stratégie du SCoT ne se limite pas à la question du bâti. Il s'agit aussi de conforter les centralités, là où se concentrent les commerces, les services, les équipements de santé... C'est essentiel, notamment pour les familles et les personnes âgées. Les enquêtes menées montrent d'ailleurs un fort attachement des habitants aux centres-villes. Moins de densité ne doit pas signifier moins de vie urbaine : il faut, au contraire, consolider l'offre de services pour accompagner les évolutions du territoire.

Question : *Notre territoire attractif fait grimper les prix immobiliers, considérez-vous que cela pourrait réguler la démographie par l'offre et la demande ? Pensez-vous qu'il y a une relation entre la pression et les prix ? Est-ce que cela peut jouer sur l'attractivité du territoire ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP :

En tant que responsables publics, nous devons veiller à loger l'ensemble de la population, y compris les jeunes ménages, les familles, les travailleurs du territoire et cela dans un contexte où les prix au mètre carré peuvent exclure une partie de la population active. C'est d'autant plus important que notre territoire connaît une part importante de population senior, et que nous devons préparer l'avenir en maintenant un équilibre générationnel.

Nous devons aussi respecter un cadre légal, notamment la loi SRU, qui impose à certaines communes des objectifs de logements sociaux. Cela nécessite un travail de fond, avec des marges de manœuvre parfois étroites, mais un engagement clair pour permettre à chacun de vivre sur le territoire.

Ce type de réunion est justement l'occasion d'échanger collectivement sur ces sujets sensibles, et d'alimenter une réflexion partagée sur l'avenir du territoire. La question de l'accès au logement est un enjeu structurant du SCoT.

Question : *De quels types de nouveaux habitants nous parlons : des résidents venant de l'extérieur ou de nouveaux arrivants en général ? Souhaitons-nous transformer notre communauté en une entité isolée qui refuse toute intégration de nouvelles personnes ? Avons-nous considéré l'évolution démographique interne ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : La question que vous posez est tout à fait légitime. Il ne s'agit pas de fermer le territoire à l'arrivée de nouveaux habitants, mais de maîtriser la croissance démographique pour qu'elle reste compatible avec nos capacités d'accueil, nos services et notre cadre de vie.

Aujourd'hui, la croissance démographique de l'agglomération est portée uniquement par le solde migratoire, c'est-à-dire par l'arrivée de nouveaux habitants, et non par le solde naturel. Cela renforce la nécessité d'anticiper les effets de cette attractivité résidentielle sur l'urbanisation, les équipements publics et la qualité des espaces de vie.

L'objectif est donc d'éviter une croissance non maîtrisée, qui mettrait en tension les réseaux, les services, le foncier et l'environnement. Cela suppose d'être attentif à la qualité des

nouveaux quartiers, à leur insertion dans le tissu urbain existant, et à leur capacité à répondre à des besoins clairement identifiés.

À Saint-Raphaël, par exemple, il manque des logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées ou aux jeunes actifs. C'est également le cas à Fréjus. Il ne s'agit pas seulement de construire plus, mais de construire plus justement. Cela peut conduire à revoir certains projets à la baisse pour éviter une arrivée trop rapide de population et préserver les équilibres urbains.

Enfin, cette réflexion est aussi liée aux enjeux économiques. Le développement de zones d'activités comme celle du Capitoul ouvre de nouvelles perspectives pour l'emploi local, notamment dans des filières spécialisées. Il est donc essentiel d'anticiper les besoins en logement pour accueillir ces futurs actifs, tout en maintenant un cadre de vie équilibré pour l'ensemble des habitants.

THÉMATIQUE LOGEMENT/AMENAGEMENT

Question : *Concernant la réduction des terrains naturels transformés et aménagés, comment se situe notre région comparée aux autres ? Sommes-nous parmi les bons élèves, dans la moyenne ou plutôt mauvais ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, Vice-Président : La réduction de la consommation foncière est un enjeu central de la loi Climat et Résilience, et notre territoire s'inscrit pleinement dans cette démarche. L'objectif qui nous a été fixé s'élève à une réduction de 49,5 %, ce qui correspond à l'un des plus faibles objectifs de baisse à l'échelle régionale. Cela reflète à la fois notre situation géographique, notre organisation urbaine déjà maîtrisée, et les efforts engagés depuis plusieurs années pour limiter l'étalement urbain.

Nous ne sommes donc ni parmi les plus contraints, ni parmi les territoires les plus consommateurs historiquement. C'est une position d'équilibre, mais qui reste exigeante, car nos marges de manœuvre sont limitées. Il nous faut aujourd'hui poursuivre un développement qualitatif, sobre et cohérent, tout en répondant aux besoins en logements, en emplois et en services pour la population.

Gérard Charlier de Vrainville, Adjoint au Maire de Fréjus et VP à l'économie, ajoute que la loi Climat et Résilience a été pensée pour les métropoles, et qu'elle ne récompense pas les bons élèves comme Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Réponse de Madame BOUFFIÉ, Planèd : Effectivement, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a mis en place un dispositif spécifique pour appliquer ces objectifs de réduction à l'échelle des SCoT. Cela passe par une répartition dite « contribution-dérogation », qui permet à certains territoires de bénéficier d'hectares supplémentaires, pris sur d'autres qui en ont moins besoin. Cela a été pensé pour rééquilibrer les efforts entre territoires urbains et ruraux, mais dans les faits, cela peut aussi créer des tensions. Certains territoires comme le vôtre, qui ont déjà engagé une démarche de sobriété, se trouvent parfois davantage contraints.

Réponse de Madame LANCINE, Adjointe au Maire de Fréjus et VP au logement : Je souhaite rappeler que notre territoire a souvent été précurseur en matière d'urbanisme et de planification. Nous avons toujours respecté les cadres législatifs, et parfois même anticipé certaines obligations, notamment sur les Plans Locaux d'Urbanisme. Nous avons par exemple été parmi les premiers à engager la rénovation des copropriétés, notamment en matière d'isolation. C'est aussi ce sérieux et cette régularité dans nos démarches qui font aujourd'hui de nous un territoire reconnu, parfois même cité en exemple lors des réunions régionales, comme celles organisées récemment à Marseille.

Question : *Au sujet du développement des petites unités, comment faire face à un objectif de lutte de la densification par la verticalité et ainsi préserver la qualité de vie, les paysages et la nature ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : La préservation du cadre de vie et du paysage est un enjeu partagé par tous. Nous devons repenser la manière de construire, notamment en intégrant plus de nature dans les espaces urbains. Des expérimentations sont en cours sur le territoire, par exemple autour de plantations d'essences adaptées, dans des secteurs en mutation comme près de l'autoroute, pour préparer des ambiances végétales durables dans les futurs quartiers.

En matière d'urbanisme, il est clair que nous ne sommes plus dans les logiques de verticalité des années 60-70. L'enjeu aujourd'hui est de reconstruire intelligemment les tissus urbains, en intégrant de la végétation, des commerces de proximité, des services publics et des lieux de vie agréables. Cela implique une vision plus qualitative et intégrée de l'aménagement.

Réponse de Madame BOUFFIÉ, Planèd : Il est essentiel de rappeler que la densité ne se résume pas à la hauteur des bâtiments. Ce qui compte, c'est la forme urbaine : c'est elle qui détermine la qualité des espaces, la mixité, l'intégration des fonctions, et la relation au paysage.

Certains secteurs sont en effet plus adaptés à accueillir davantage de logements, tandis que d'autres doivent rester peu denses. Les documents d'urbanisme locaux permettent de gérer cela finement, notamment via les OAP. Ils maîtrisent déjà les volumes constructibles, l'orientation des bâtiments, l'intégration du stationnement... C'est un travail d'équilibre, qui ne peut pas se résumer à une logique purement comptable. Il s'agit bien de concevoir des quartiers vivables, durables, et cohérents avec les attentes des habitants.

Question : *Concernant le SCoT, lorsque des projets municipaux dépassent les seuils de densité, comme la création d'une école de 1200 élèves, votre avis peut être sollicité pour évaluer la pertinence de telles initiatives ?*

Réponse de Madame BOUFFIÉ, Planèd : Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) établit un cadre de réflexion partagé avec certaines orientations, sans imposer des règles strictes à suivre. Il est nécessaire de définir des objectifs chiffrés, car cela fait partie de l'exercice demandé. Toutefois, il est important de rappeler que les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) doivent être compatibles avec le SCoT, ce qui permet des marges d'adaptation justifiées par les besoins ou spécificités locales. Lorsqu'il s'agit de 5 communes dans un SCoT, il est relativement simple de réunir tout le monde pour réfléchir ensemble. L'intercommunalité joue un rôle essentiel en suivant l'élaboration et la révision des PLU et en rappelant les réflexions communes définies dans le cadre du SCoT.

Il est également crucial de noter qu'il n'y a pas de sanctions financières si les communes ne suivent pas strictement le SCoT.

THEMATIQUE MOBILITÉS

Remarque : *Il manque un système de covoiturage communautaire qui utiliserait les arrêts de bus existants*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : Il existe un système de covoiturage communautaire depuis l'année dernière. Nous avons présenté notre système à nos collègues de la métropole Cap Azur, dont le président est David Lisnard. Nous collaborons avec BlaBlaDaily, filiale de Blablacar, qui fonctionne très bien en France et dans le monde entier. Au lieu de créer notre propre système, nous avons choisi de nous appuyer sur cette plateforme efficace pour proposer le covoiturage à tous, y compris aux entreprises.

Question : *Vous dites que nous avons besoin de transports du quotidien, mais vous avez refusé le projet LNCA qui aurait pu répondre à cette attente. Ce projet aurait permis de limiter les bouchons. Pourquoi rejeter une solution qui va dans ce sens ?*

Réponse de Monsieur ISEPI, VP : La question du train du quotidien est tout à fait légitime, et nous la partageons. Nous croyons profondément à l'importance du ferroviaire pour améliorer la mobilité dans notre territoire, et en particulier pour les nombreux habitants qui se déplacent chaque jour vers l'est, vers Cannes, Nice ou Monaco.

Cependant, le projet LNPCA, dans ses phases 1 et 2, ne répond pas directement à cet enjeu. Il s'agit principalement d'un projet de liaison à grande vitesse Paris–Nice, qui profite surtout à d'autres territoires. Ce n'est pas une opposition de principe de notre part, mais une réflexion fondée sur les priorités locales.

Aujourd'hui, nous contribuons déjà au financement de cette infrastructure à hauteur de plus de deux millions d'euros par an, sans visibilité claire sur les retombées concrètes pour notre territoire. De plus, les scénarios proposés dans les phases ultérieures du projet ne sont pas stabilisés, et les lignes envisagées restent floues. Cela pose une vraie question d'équité et de cohérence.

Notre priorité va aux mobilités du quotidien, à l'échelle de nos bassins de vie, en lien avec les Alpes-Maritimes. Nous avons besoin d'un véritable « train du quart d'heure », d'une desserte TGV performante à Saint-Raphaël, et d'une valorisation des infrastructures existantes. Plutôt que de s'engager dans des projets très coûteux et incertains, nous pensons qu'il faut d'abord améliorer ce qui fonctionne déjà.

Réponse de Monsieur LONGO, VP : Je veux insister sur un point important : nous défendons le territoire de l'Estérel depuis de nombreuses années, et cela demande des engagements financiers considérables. Le classement du grand site Estérel implique des efforts constants pour préserver les paysages, la biodiversité, et limiter les impacts des aménagements.

Dans ce contexte, l'arrivée d'une nouvelle infrastructure ferroviaire à grande vitesse, traversant ces paysages fragiles, soulève de vraies interrogations. Ce n'est pas une opposition au train en soi, mais une question de cohérence entre les politiques que nous portons. On ne peut pas défendre un grand site d'un côté, avec plusieurs millions d'euros investis chaque année pour le protéger, et soutenir en parallèle un projet qui viendrait le fragiliser durablement.

En revanche, nous sommes favorables à une amélioration des dessertes existantes : rénovation des petites gares, meilleure fréquence, et accès facilité aux transports en commun dans les centralités. C'est cette ligne-là que nous défendons.

Remarque : *Aujourd'hui, les lignes ferroviaires existantes sont saturées. Pour augmenter la fréquence des trains du quotidien dans le secteur de l'Estérel, il faut pouvoir libérer des trains-trace ou sillons (slots horaires) sur les voies actuelles. Or, cela ne serait possible qu'en déportant une partie du trafic TGV sur une nouvelle ligne. Sans la construction de cette ligne à grande vitesse, il ne sera pas possible d'améliorer la desserte quotidienne.*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP :

Nous partageons pleinement l'objectif d'amélioration des services TER sur notre territoire. Il est évident que les lignes existantes, notamment le long du littoral, sont aujourd'hui saturées, et que cela limite fortement les possibilités d'augmentation de fréquence. C'est un problème réel pour les usagers quotidiens.

La proposition portée au niveau national de développer des RER régionaux, soutenue par le Président de la République, va dans le bon sens. Il serait pertinent que cette initiative soit déclinée dans notre région, et qu'elle profite aussi à notre secteur, dans le cadre d'une vision de long terme.

Mais il faut aussi tenir compte de la réalité de notre territoire. La création d'une ligne nouvelle à grande vitesse implique des impacts lourds sur l'environnement et les paysages, notamment dans des secteurs classés ou protégés, comme ceux qui relèvent aujourd'hui du projet de Parc naturel régional. Cela nécessite une vigilance particulière.

Notre position n'est pas un refus systématique. C'est une position de responsabilité. Nous demandons des solutions concrètes, adaptées, et compatibles avec la préservation de notre cadre de vie. À Saint-Raphaël, par exemple, nous disposons d'un pôle multimodal fonctionnel, et nous pensons qu'il y a des améliorations possibles à court terme, sans attendre de grands projets à échéance lointaine.

Nous voulons que notre territoire bénéficie des retombées des investissements publics, mais dans un cadre équilibré, réaliste, et respectueux de ses spécificités.

Question : *Au niveau des équipements sur les axes hautement fréquentés, les pistes cyclables ne seraient pas un moyen, pour les trajets de proximité, de réduire la pression des voitures ? Je connais même des entreprises qui encouragent leurs employés à utiliser des vélos pour leurs déplacements professionnels. Cela pourrait être une solution pour les trajets de proximité. Par exemple, pour quelqu'un dont l'entreprise est située à Fréjus et qui doit se rendre à Saint-Raphaël, cela permettrait de réduire la pression automobile et offrirait une alternative de transport.*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : La question du vélo comme alternative à la voiture est tout à fait pertinente, et nous y travaillons activement. Dès 2021, un schéma directeur vélo a été élaboré avec les élus des cinq communes concernées. Il prévoit des aménagements sur les grands axes, avec des directives précises pour les bandes et pistes cyclables. Certaines communes ont déjà commencé à les mettre en œuvre, mais le projet global représente un investissement d'environ 40 millions d'euros.

Aujourd'hui, seuls 1,3 % des déplacements quotidiens se font à vélo, contre 85 % en voiture. Le potentiel est là, notamment avec l'essor du vélo électrique, mais il faut accompagner cette évolution. Il faut aussi prendre en compte les usages : de nombreux cyclistes sportifs préfèrent la route aux pistes cyclables. C'est pourquoi nous continuons à analyser les besoins pour adapter les infrastructures, y compris pour les touristes.

Nous travaillons avec le département sur des projets ambitieux, comme une piste cyclable sur le front de mer jusqu'à Cannes. Mais cela suppose des élargissements de voirie, car les contraintes du réseau viaire existant sont fortes.

Enfin, il ne faut pas oublier les transports en commun. Le réseau de bus CAP, avec une fréquence de 15 minutes, dessert cinq pôles majeurs et transporte aujourd'hui 40 % des usagers. On est passés de 900 000 voyageurs en 2017-2018 à 2,7 millions aujourd'hui. C'est une dynamique encourageante.

Question : *Il m'arrive souvent de les prendre hors des heures de pointe, ainsi que pendant celles-ci. En effet, il y a du trafic le matin lorsque les gens se rendent au travail, et le soir lorsqu'ils reviennent, mais les trains sont presque vides entre ces périodes. Je me demande si une nouvelle ligne, ou l'augmentation de la fréquence des trains uniquement pendant les heures de pointe (de 7h à 8h le matin et de 17h à 19h le soir), pourrait être une solution appropriée ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : En examinant l'utilisation des trains entre Nice, Monaco et Cannes, il est clair que ce service est crucial tout au long de la journée. Le RER départemental aide à éviter la saturation des réseaux routiers des Alpes maritimes, qui deviennent insupportables à certaines heures.

Nous espérons être rattachés à des bassins de mobilité pour permettre cette accélération. Je suis convaincu qu'un train fonctionnant de cette manière serait bénéfique, notamment avec une augmentation du nombre de trains le soir.

***Remarque :** Je ne prends pas le vélo pour me déplacer entre Saint-Raphaël et Fréjus en raison de l'absence de pistes cyclables, ce qui me fait me sentir en insécurité.*

Réponse de Monsieur ISEPPI, VP : Vous avez raison, le sentiment d'insécurité est un vrai frein à l'usage du vélo au quotidien. La demande est bien présente, et nous en sommes pleinement conscients. Les infrastructures doivent suivre.

Aujourd'hui, l'enjeu est d'élargir les axes structurants et d'y intégrer à la fois les transports en commun et les mobilités douces.

Nous sommes convaincus que le schéma directeur vélo, porté à l'échelle de l'agglomération, va finir par s'imposer comme une réponse structurante aux attentes actuelles en matière de mobilité active.

THEMATIQUE RISQUE NATUREL

***Question :** Le problème de submersion n'est pas mentionné, alors que nous savons que le trait de côte va évoluer. Si un parking est situé à 70 m d'une plage au niveau 0 avec 6 m de fond, est-il exposé à ce risque ? Les communes ont-elles pu réaliser des cartes de recul du trait de côte ?*

Réponse de Madame BOUFFIÉ, Planèd : Des diagnostics ont été réalisés sur le territoire, mais une étude stratégique du recul de la côte manque. Les nouveaux aménagements devront en tenir compte, bien que le SCoT ne puisse agir rétroactivement. Des cartes de recul estimatives (2030, 2050) sont issues du diagnostic, mais ne sont pas intégrées le document en tant que stratégie.

La séance est levée à 20h.

Réunion publique n°2 du 04 novembre 2025

La deuxième réunion publique consacrée à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est tenue le mardi 4 novembre 2025 à 18h15, à la salle des anciens combattants, à Fréjus.

Elle avait pour objectif de présenter les grandes orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui traduit et met en œuvre le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu par le Conseil communautaire le 11 juin 2025.

La réunion s'inscrit dans le cadre du dispositif de concertation publique prévu tout au long de la révision du SCoT, engagée depuis juin 2023, à la suite du bilan à six ans du document approuvé en 2017.

Élus présents :

Stéphane ISEPPI, Vice-Président délégué au SCoT et adjoint au maire de Saint-Raphaël

Mme Danièle LOMBARD, Vice-Présidente à la Mobilité – Estérel Côte d'Azur Agglomération

Nombre de participants : 18 personnes

Durée de la séance : 18h15 – 20h15

La séance est ouverte à 18h15

Les mots de bienvenue

Stéphane ISEPPI ouvre la séance en remerciant les habitantes et habitants présents, rappelant que la révision du SCoT est un exercice collectif, construit avec l'ensemble des communes du territoire, leurs élus et leurs services.

Il souligne que le SCoT constitue « la feuille de route commune pour les vingt prochaines années », permettant d'assurer un développement équilibré entre urbanisation, emploi, mobilité et transition écologique.

Il insiste sur la volonté politique de l'agglomération de préserver le cadre de vie exceptionnel du territoire tout en préparant son avenir, dans un contexte de pression foncière, de vieillissement de la population et d'attractivité économique forte.

Enfin, il précise que cette réunion n'a pas pour objet de refaire la présentation complète du projet, mais d'échanger librement sur les grandes orientations du DOO, sur les thèmes de la croissance démographique, du logement, de l'économie, de l'environnement et de la transition énergétique.

Accueil de population et production de logements

Question : « Qui régule la production de logements par commune et donc la consommation foncière ? N'est-ce pas "premier arrivé, premier servi" ? La clé de répartition du SCoT est-elle fondée sur le poids démographique actuel de chaque commune ? »

Réponse : Oui, sur une base technique : la production de logements sur la période de vingt ans correspond globalement au poids actuel en population et en logements de chaque commune dans le périmètre du SCoT. Cette répartition est ensuite ajustée selon les orientations politiques locales et l'intégration des "coups partis", c'est-à-dire les opérations déjà engagées en début de période.

Question : « Deux fois moins de logements, c'est une bonne chose, mais quelles conséquences sur le prix du foncier ? Et comment garantir que ces logements soient des résidences principales pour les familles, les jeunes actifs ou les personnes âgées ? »

Réponse : Le SCoT dispose de peu d'outils réglementaires pour agir directement sur ces aspects. Ces leviers relèvent du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui traite notamment du logement social, du logement abordable ou encore de l'adaptation aux besoins spécifiques. M. ISEPPI a conscience de cette question et prend pour exemple le problème du veuvage et de la nécessité de proposer des logements plus petits et abordables aux seniors qui se retrouve dans cette situation.

Question : « La cabanisation a-t-elle été prise en compte dans le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ? »

Réponse : Oui. Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) développé pour Estérel Côte d'Azur Agglomération permet une analyse suffisamment fine pour évaluer l'impact du phénomène. Sur la période 2011-2021, la cabanisation représenterait un peu moins de 50 hectares (46ha).

Échanges complémentaires :

- Stéphane ISEPPI indique que les relevés et procès-verbaux d'infraction sont systématiquement réalisés, mais qu'il existe un manque de suites administratives de la part de la préfecture. Il souligne que cette situation, largement partagée par les élus lors des ateliers thématiques, a déjà fait l'objet de plusieurs alertes auprès de l'État et de la Région, tant l'urgence et la gravité du phénomène sont reconnues.
- Un habitant mentionne la possibilité de mettre en place des conventions entre les différents acteurs du territoire et le Procureur de la République, dans le cadre de la lutte contre la cabanisation.
- Un participant tient à souligner le travail remarquable mené par les équipes et les élus d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dans le cadre de la révision du SCoT, tout en regrettant que leurs efforts soient « pollués par le phénomène de cabanisation, qui fait payer un lourd tribut à un territoire aussi remarquable que celui de l'Estérel ».
- Le Directeur général des services, monsieur OLLIER (DGS) rappelle d'une part que le sujet est partagé entre la cabanisation proprement dite et les dépôts sauvages ou substitution de matériaux sur les espaces concernés pour l'essentiel sur la Basse vallée de l'Argens et d'autre part qu'ECAA mène une politique active en matière agricole pour faire face à la déshérence des terres agricoles ; Il précise que des politiques de préemption sont mises en œuvre par la SAFER, mais concernant des parcelles de surface supérieures à 1 hectare.
- Un habitant ajoute que les collectivités peuvent exercer un droit de préemption en second rang, après la SAFER.

Question : « Est ce vous avez comparé la consommation foncière du territoire avec les territoires voisins ? »

Réponse : Le bureau d'études explique la méthodologie de la Région pour définir un pourcentage de consommation foncière à venir tenant compte de la consommation passée, de l'emploi, de la croissance du territoire. M. OLLIER donne quelques chiffres de comparaison de la consommation foncière passée, de la CA de Dracénie qui a consommé 536 ha d'ENAF entre 2011 et 2021 et de 266 ha sur la même période pour la CC du Golfe de St-Tropez.

Développement économique

Question : « À quoi correspond le projet économique stratégique identifié aux Adrets-de-l'Estérel ? »

Réponse : Il s'agit d'un projet porté par la commune sur du foncier privé. Le secteur est déjà identifié dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur. Dans le cadre de la révision du SCoT, la commune et le porteur de projet ont confirmé la création d'environ 600 emplois. Le SCoT et les élus ont insistés sur la nécessité de créer de l'économie productive et non de la logistique sur ce secteur.

Question : « Et qu'en est-il pour Roquebrune-sur-Argens ? Pourquoi aucun site économique stratégique n'y est-il identifié ? »

Réponse : Aucun projet structurant n'est actuellement ressorti des échanges avec la commune. Cela n'empêche pas pour autant un développement économique futur sur la commune : le SCoT prévoit du foncier économique supplémentaire, au-delà des besoins liés aux projets déjà inscrits (extension ZAE Capitou, Safari, Bonfin, Zoo et projets communaux : Jas Neuf, Adrets de l'Estérel). Tout projet futur devra simplement s'inscrire dans le cadrage fixé par le SCoT, fondé sur une analyse multicritères (vacance foncière, besoins sectoriels, complémentarité, densité).

Stéphane ISEPPI précise que le développement de la grande logistique n'est pas souhaité sur le territoire, privilégiant des logiques inter-SCoT et de mutualisation, notamment avec la zone des Arcs.

Il ajoute que le territoire doit également s'inscrire dans une dynamique industrielle à travers notamment le site du Capitou, aujourd'hui peu présente malgré la présence d'entreprises innovantes sur le territoire.

Question : « L'agglomération propose-t-elle un accompagnement financier pour l'installation d'entreprises ? »

Réponse : Non. L'agglomération n'intervient pas sur le volet financier, qui relève de la Région. En revanche, elle assure un accompagnement sur le plan foncier, pour aider les entreprises à identifier des terrains stratégiques et à gérer les zones d'activités existantes. Par ailleurs, M. ISEPPI et Mme. MEYNARD soulignent que les entreprises sont nombreuses à vouloir s'installer sur le territoire. Aujourd'hui ce n'est pas un problème de financement mais de disponibilité des espaces pour le développement des entreprises.

Concernant le commerce, la révision du SCoT marque une volonté claire de rééquilibrer l'offre entre centralités et périphéries : les commerces de moins de 300 m² seront désormais réservés aux centralités.

Stéphane ISEPPI précise que le territoire ne connaît pas de vacance commerciale structurelle : les commerces qui ferment sont rapidement remplacés, témoignant du dynamisme local.

Transition écologique et énergétique

Question : « Quand on parle de zéro artificialisation nette, que se passera-t-il après 2050 ? »

Réponse : L'objectif est d'atteindre un équilibre entre les surfaces artificialisées et celles renaturées. Chaque hectare urbanisé devra être compensé par un hectare renaturé. Le bureau d'études souligne qu'il manque encore des outils et précisions législatives de la part de l'État. La trajectoire ZAN est donc un processus de long terme, qui demandera du temps pour s'installer.

Question : « Pourquoi observe-t-on un changement sur la cartographie de la trame verte et bleue par rapport au SCoT actuel, notamment sur un corridor à Valescure (Fréjus) ? »

Réponse : La méthodologie employée a évolué. La nouvelle trame verte et bleue s'appuie sur le MOS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Les élus ont souhaité faire évoluer la représentation, en privilégiant des zones de perméabilité écologique plutôt que la multiplication de flèches de corridors.

Les réservoirs de biodiversité réglementaires (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1) s'imposent au SCoT : celui-ci ne peut ni modifier leurs périmètres ni alléger les contraintes associées. Une vérification des périmètres réglementaires sera réalisée.

Le SCoT intègre également les objectifs de production d'énergies renouvelables et de réduction des consommations énergétiques issus du PCAET, actuellement en cours de modification.

Remarques d'un participant :

- Concernant la méthanisation, il est nécessaire de donner au territoire les moyens de développer cette filière, tout en respectant les distances réglementaires d'implantation de 200 mètres autour des sites potentiels. Cette approche doit être articulée avec la valorisation des déchets, le développement des énergies renouvelables et la flotte de transports collectifs.
- Sur ce point, il est également rappelé que le solaire doit être systématiquement développé sur les équipements publics.

Clôture de la séance

Monsieur ISEPPI remercie l'ensemble des participants pour la qualité des échanges.

Il précise que suite à l'arrêt du projet de SCoT prévu le 1er décembre 2025, s'ouvrira la phase de consultation administrative des Personnes Publiques Associées et des collectivités concernées.

Cette étape sera suivie de l'enquête publique, qui permettra à l'ensemble des habitants du territoire de prendre connaissance du dossier et de formuler leurs observations avant son approbation.

La séance est levée à 20h15.

Atelier participatif n°1 du 26 juin 2025

Objectifs de l'atelier

- Présenter les notions liées à la sobriété foncière, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, entrée en vigueur en 2021.
- Identifier avec les participants les tissus et formes urbaines du territoire les plus susceptibles d'évoluer, et définir les conditions favorables à leur mutation.

Nombre de participants : 12

Déroulé de l'atelier

Temps 1 – Accueil et introduction

- **Mot d'accueil** prononcé par M. ISEPPI.
- **Introduction générale :**
 - Rappel du rôle d'un SCoT et de la démarche de révision du SCoT ECAA.
 - Présentation des grands axes du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) déjà débattus.
 - Introduction au concept de **sobriété foncière** et à ses enjeux pour le territoire.
 - Définition des termes clés et mise en perspective de la nécessaire transition vers une gestion économe de l'espace.
 - Présentation des **solutions de mutation des tissus urbains** afin d'en optimiser l'usage, notamment à travers le concept d'**urbanisme circulaire** développé par Sylvain Grisot.

Temps 2 – Analyse des tissus urbains : où refaire la ville sur elle-même, et à quelles conditions ?

(Travail en groupes et échanges par table)

- À chaque table, les participants ont travaillé à partir de **vues aériennes** et d'**images Street View** illustrant différents types de tissus urbains caractéristiques du territoire.

Déroulement :

1. Chaque animateur a présenté brièvement les tissus urbains aux participants.
2. Les participants ont sélectionné les tissus urbains à fort potentiel de transformation à l'aide de gommettes :
 - **Vert** : zones où une mutation peut être envisagée
 - **Rouge** : zones où une mutation devrait être évitée ou limitée
3. Chaque groupe a analysé les choix effectués, en expliquant les critères et arguments ayant guidé leur réflexion.

Mise en commun finale :

Les animateurs ont restitué les échanges de chaque table afin de partager les points de convergence et de divergence sur les zones à faire évoluer.

Questions/Réponses à l'issue du temps 1

Question : *La maîtrise de la croissance démographique ne peut pas se décréter. Il est pourtant essentiel de continuer à accueillir des actifs, des jeunes... Comment concilier ces enjeux ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI :

Le territoire a effectivement connu ces dernières années une forte pression démographique. Aujourd'hui, il est crucial de retrouver un rythme de croissance plus raisonné, en adéquation avec nos ressources et capacités d'accueil.

Le travail mené dans le cadre du SCoT montre que les besoins en logement resteront élevés, non seulement du fait de la croissance démographique, mais surtout en raison de la diminution du nombre de personnes par ménage. Il est donc nécessaire d'adapter notre parc de logements pour répondre à la fois aux besoins endogènes liés à la décohabitation et à l'accueil de nouveaux ménages, tout en veillant à préserver la qualité de notre cadre de vie.

Par exemple, une opération de logements collectifs – incluant des logements sociaux – a été inaugurée aujourd'hui à Saint-Raphaël. Elle illustre bien notre volonté de produire un habitat de qualité, avec une intégration paysagère particulièrement soignée.

L'enjeu pour les communes de l'agglomération est désormais de s'engager dans des projets de renouvellement urbain, comme aux Sables à Fréjus ou dans le cadre de l'OAP du site GRDF à Saint-Raphaël. Il s'agit d'anticiper les besoins à long terme, tout en évitant que le foncier ne soit livré à la seule logique spéculative. Ces projets sont complexes à mettre en œuvre, mais essentiels pour garantir des opérations durables et cohérentes.

Question : *Le tourisme est l'un des moteurs de l'économie locale, mais il exerce une pression importante en période estivale sur les ressources, les réseaux, et le foncier (notamment en lien avec les résidences secondaires). Comment gérez-vous cet équilibre ?*

Réponse de Monsieur ISEPPI :

Il ne s'agit pas d'opposer les publics : nous sommes conscients que le tissu économique local – commerces, hébergements, services, loisirs – repose en partie sur l'activité touristique. Notre objectif n'est pas d'intensifier la fréquentation estivale, qui est déjà très élevée, mais plutôt de préserver une offre touristique qualitative, adaptée à notre territoire.

Nous devons veiller à un équilibre entre attractivité touristique, préservation des ressources, et qualité de vie des habitants. Cela passe notamment par une gestion maîtrisée du foncier et un urbanisme qui anticipe les usages plutôt que de les subir.

Synthèse des travaux issus de l'atelier

Les participants ont été répartis en deux groupes de six personnes. Après une phase de présentation des 19 fiches thématiques, chaque participant a été invité à exprimer son point de vue sur les types de tissus urbains à partir d'un code couleur :

- **Gommette verte** : mutation souhaitable
- **Gommette rouge** : mutation à éviter

Les animateurs ont ensuite invité les groupes à débattre des choix exprimés. La synthèse ci-dessous reprend les échanges autour des tissus ayant suscité des réactions (gommettes vertes ou rouges).

- **Groupe 1** : animé par Marine Ghoris
- **Groupe 2** : animé par Laurent Pinon

1/ Tissu Historique

Groupe 2 : estime que, bien que patrimonial, ce tissu doit pouvoir évoluer, notamment « *dans les murs* » pour améliorer les logements. Des interventions sur la composition urbaine pourraient aussi permettre de mieux intégrer la végétation et la lumière. Ces évolutions sont vues comme un levier d'attractivité.

Groupe 1 : considère au contraire que ce tissu ne devrait pas muter.

2/Habitat collectif dense

Groupe 1 : favorable à une évolution vers un tissu plus aéré et végétalisé, pour lutter contre les îlots de chaleur. Les hauteurs actuelles ne posent pas problème, mais c'est l'imperméabilisation (voirie, parkings...) qui doit être repensée dans une logique de renaturation...

3/ Habitat collectif peu dense

Groupe 2 : souhaite préserver ce tissu, qui combine densité de logements et présence importante d'espaces verts. Ce type d'opération est jugé pertinent, car il permet d'allier objectifs de densification et qualité environnementale.

4/ Equipements publics

Groupe 1 : souligne l'importance de maintenir ces équipements au service de la population. La mutation n'est pas souhaitée.

Groupe 2 : précise qu'en cas de sous-utilisation, d'autres usages pourraient être envisagés, ou une réaffectation à d'autres équipements publics.

5/ Parc de loisirs : golf

Groupe 1 : avis partagés.

Pour certains participants, les golfs ne sont plus pertinents dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau : ils mobilisent une ressource précieuse pour un usage jugé élitiste.

D'autres soulignent que les golfs constituent des espaces verts appréciés, intégrés au paysage local, et que des solutions techniques (réutilisation des eaux usées traitées) permettent de limiter leur impact.

6/ Villages Vacances

Groupe 2 : défend leur maintien, en raison de leur rôle dans l'accueil touristique et le tissu économique. Leur conception – densité maîtrisée, commerces de proximité, espaces verts de qualité – est jugée exemplaire. Ces lieux favorisent les mobilités douces et sont perçus comme des modèles inspirants pour un urbanisme de proximité, porteur de qualité de vie.

7/ Zone commerciale « boîte à chaussures »

Groupe 1 : souhaite maintenir ces zones pour préserver l'offre commerciale locale et limiter le recours au commerce en ligne. Ces espaces doivent néanmoins évoluer : amélioration de l'architecture, meilleure efficacité foncière, et accessibilité accrue en modes doux.

La question du tissu commercial de Port Fréjus a été soulevée : sa forte saisonnalité pourrait être corrigée par une diversification des commerces selon les périodes de l'année.

Groupe 2 : propose une transformation plus profonde de ces zones commerciales, à travers leur requalification en véritables quartiers vivants. L'intensification des usages, la revalorisation des toitures (par exemple en jardins) et l'intégration urbaine sont au cœur de la réflexion.

L'exemple de l'opération des Jardins de Diane a été cité comme inspirant.



Espace commercial des jardins de Diane

8/Habitat individuel en zone d'activité

Groupe 1 : favorable à une reconversion de ces zones en secteur d'activité. Toutefois, des améliorations doivent être apportées, notamment sur les voiries et équipements publics (trottoirs, pistes cyclables) afin de renforcer l'usage des modes doux et améliorer le cadre urbain.

9/ Supermarché isolé

Groupe 1 : souhaite maintenir ce type d'équipement dans le tissu urbain. Les supermarchés à taille modérée répondent à des besoins quotidiens et permettent des achats en mobilité douce. Ils représentent une alternative accessible aux commerces de proximité, parfois plus chers.

10/ Stationnement

Consensus entre les deux groupes : la place du stationnement est jugée excessive et doit être rationalisée.

La mutualisation, notamment via des parkings silos en entrée de ville, est perçue comme une solution pertinente malgré les coûts associés. Ces dispositifs permettraient de libérer du foncier et d'améliorer la qualité urbaine.

Atelier participatif n°2 du 30 septembre 2025

Objectifs de l'atelier

- Rappeler les étapes du SCoT
- A partir de la diamétrale de centralité du SCoT, recueillir les avis des participants sur la Nature en ville, les espaces commerciaux et les zones de densification.

Nombre de participants : 14

Déroulé de l'atelier

Temps 1 – Accueil et introduction

- **Mot d'accueil** prononcé par M. ISEPPI.
- **Introduction générale :**
 - Rappel du rôle d'un SCoT et de la démarche de révision du SCoT ECAA.
 - Rappel des temps de concertation et date de la prochaine réunion publique
 - Présentation des grands axes du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) déjà débattus.
 - Présentation de la diamétrale de centralité.
 - Présentation du parcours en bus.

Temps 2 – Balade urbaine

Trajets en Bus et distribution des 3 questionnaires aux participants

- **ARRET 1 / La Nature en Ville, rôle et intégration :** Saint-Raphaël, Parc Pierre Fernez ;
- **ARRET 2 / Le devenir des espaces d'activités commerciales :** Arrêt à Puget sur Argens dans la zone d'activités, face au village Made in France ;
- **ARRET 3 / La densité résidentielle dans la diamétrale :** Arrêt sur une opération « récente » en densité.

Synthèse de l'ARRET 1 : La Nature en Ville, rôle et intégration

Les participants ont une appréciation globalement très positive de cet espace vert, bien que des points faibles récurrents, principalement liés à l'accès, soient soulignés.

1/ Première impression

L'ambiance du lieu est massivement qualifiée de "très agréable". Les mots qui reviennent le plus souvent pour le décrire sont "calme", "apaisant", "havre de paix", "quiétude" et "serein". Les participants ressentent un sentiment de "dépaysement", l'impression d'avoir "quitté la ville" pour un "îlot de verdure".

2/Atouts Points Positifs

Les participants ont identifié plusieurs points forts majeurs :

- La Qualité de l'Environnement : Le lieu est décrit comme un "magnifique jardin", "très bien entretenu", "fleuri" et "propre". La présence d'un "plan d'eau apaisant" est un élément clé de l'appréciation.
- Le Caractère Pédagogique : L'aspect éducatif est souvent mentionné, notamment grâce à l'étiquetage des plantes et des arbres qui en fait une sorte de "jardin botanique".
Un Espace de Proximité : Il est perçu comme un "parc de proximité" précieux pour les résidents alentour, remplaçant avantageusement une ancienne friche ("la carcasse de l'Île Verte").
- Les Équipements : La présence de bancs, de tables pour manger et d'un point d'eau est appréciée.

3 /Points Négatifs Récurrents

Malgré l'appréciation générale, des critiques importantes et quasi unanimes émergent :

- Le manque de Stationnement : C'est le point noir principal, mentionné sur la quasi-totalité des fiches. L'absence de parking est un frein majeur à la fréquentation.
Les Difficultés d'accès : En lien direct avec le stationnement, l'accès en voiture est jugé difficile. Le manque de pistes cyclables sécurisées, de trottoirs et parfois d'un second accès est également pointé.
- Un sentiment d'Exclusivité : Plusieurs personnes notent que le parc est "peu connu" de la population générale, lui donnant un caractère "confidentiel", voire "élitiste", comme s'il était de fait réservé aux habitants du quartier. La présence d'une grille et d'horaires d'ouverture a également été perçue négativement par un participant.
- Un manque d'Équipements Spécifiques : Un manque d'ombre, d'abris et de jeux pour enfants est signalé.

4 /Axes d'Amélioration Suggérés

Les propositions d'amélioration découlent logiquement des points négatifs soulevés :

- Améliorer l'Accès et le Stationnement : Créer des places de stationnement (voitures, bus), ajouter des accroches pour vélos et améliorer les voies piétonnes et cyclables sont les demandes les plus pressantes. L'idée d'une desserte par mini-bus est aussi évoquée.
Enrichir l'Offre de Services : La principale demande est d'intensifier ou de créer une

"aire de jeux pour enfants". L'ajout d'abris, de toilettes mieux intégrées et "d'îlots de fraîcheur" (brumisateurs) est aussi suggéré.

- Permettre la traversée du parc en ouvrant l'accès « bas » pourrait améliorer son fonctionnement et sa fréquentation et permettre une traversée modes doux plus apaisée.
- Améliorer la Communication : Mettre en place une meilleure signalétique et communiquer davantage sur le parc pour le rendre moins "confidentiel".

ELEMENTS D'INTEGRATION DANS LE SCoT

Création d'une armature des espaces verts aménagés :

- espaces verts de proximité / échelles des quartiers donc limiter le stationnement ;
- espaces verts communaux / une signalétique et des accès améliorés ;
- espaces verts intercommunaux / base nature.

Relation avec les espaces naturels et corridors en milieux urbains.

Un arrêt a été proposé sur le projet de « parc aux étoiles » à proximité d'Epsilon II. Il s'agit d'une reconversion de friche en esplanade aux multiples usages et notamment la contemplation du ciel. Des stationnements y sont prévus.

Synthèse de l'ARRET 2 : Le devenir des espaces d'activités commerciales

Les participants dressent un portrait très critique de ces zones commerciales. Si leur utilité pratique est reconnue, elles sont massivement perçues de manière négative sur les plans esthétique, environnemental et qualitatif. Le sentiment général est celui d'un espace purement fonctionnel, sans âme, décrit comme une "verrue" à l'entrée du territoire, dont le modèle doit être profondément repensé.

1/ Première impression

L'ambiance de ces zones est qualifiée de "pas très agréable" par la quasi-totalité des participants. Les premiers mots qui viennent à l'esprit pour les décrire sont particulièrement négatifs et évoquent le chaos et le manque d'identité : "désordre", "brouillon", "zone", "bof", "zone un peu anarchique".

Un participant résume bien le sentiment général en expliquant qu'on s'y sent "partout & nulle part en même temps", soulignant le caractère impersonnel et l'uniformité de ces espaces "sans âme".

2/Atouts Points Positifs

Les points positifs identifiés sont exclusivement d'ordre fonctionnel et économique. Il n'y a aucune mention de plaisir ou de bien-être.

- Le côté pratique : La "facilité de stationnement" et "l'accès à l'autoroute" sont les principaux avantages cités. Ces zones sont jugées "pratiques" pour faire ses courses.
- La diversité de l'offre : La concentration d'une "grande variété de commerces" et de "nombreuses enseignes" sur un même secteur est reconnue comme un atout.
- L'aspect économique : Un participant note que ces zones représentent un "atout financier (Taxes)" pour la collectivité et les qualifie de "zones indispensables", bien que cette affirmation soit teintée d'une certaine résignation.

3/Points Négatifs Récurrents

- Pollution Visuelle et Absence d'Identité : C'est le reproche le plus fort et le plus unanime. La zone est jugée "visuellement très négative à l'entrée de la ville", qualifiée de "verrue". Elle donne une très mauvaise première impression aux touristes. La "cacophonie des enseignes" et la prolifération des "panneaux pub 4x3" sont vivement critiquées.
- Le "Tout-Voiture" et les Problèmes de Circulation : La conception de la zone oblige aux "déplacements en véhicule d'un commerce à l'autre". Les accès sont jugés "encombrés" et l'absence totale d'infrastructures pour les mobilités douces ("pas de piste cyclable", "pas de trottoirs") est un point noir majeur.
- Un Environnement Minéral et Hostile : Le "manque de plantation" est un reproche récurrent. La zone est perçue comme "trop minérale", "pas arborée", "pas ombragée", contribuant à son aspect artificiel et peu accueillant.
- Manque de Cohérence et d'Entretien : L'aspect "anarchique" et "brouillon" est renforcé par un manque d'entretien visible, notamment des "routes accidentées (nids de poule)". Il n'y a "pas d'unité dans l'ensemble", avec des façades aux couleurs parfois "trop vives".

4/Axes d'Amélioration Suggérés

Les propositions visent principalement à freiner le développement et à mieux gérer les participants proposent des solutions qui visent à transformer radicalement le visage et l'usage de ces zones.

- Végétaliser massivement : La demande la plus fréquente est de "mettre des zones de verdure entre les bâtiments" et de végétaliser les abords des routes pour cacher l'aspect purement commercial.
- Repenser la mobilité : La suggestion la plus structurante est de créer un "ilotage" avec un parking central pour que les déplacements entre les commerces puissent se faire à pied. La création de pistes cyclables et de trottoirs est une nécessité absolue.
- Créer une Identité Visuelle : Il est proposé de travailler à "moderniser les façades" et à "harmoniser les enseignes" pour réduire la cacophonie visuelle. L'enlèvement des grands panneaux publicitaires est également une demande forte.
- Améliorer les Entrées de Ville : Un travail spécifique sur les entrées de ville est suggéré pour offrir un accueil plus qualitatif aux visiteurs et aux habitants.

ELEMENTS D'INTEGRATION DANS LE SCoT

Intégration paysagère des ZA.

Renouvellement des espaces commerciaux et devenir avec la mutation du commerce.
Optimiser le foncier pour limiter la consommation foncière.

Amélioration des circulations et limiter la dépendance à la voiture.

Limiter l'impact des stationnements.

Synthèse de l'ARRET 3 : La densité résidentielle dans la diamétrale

Les nouveaux projets de densité résidentielle suscitent des opinions très partagées et polarisées. D'un côté, la qualité architecturale et la maîtrise de l'urbanisme sont saluées. De l'autre, des craintes très fortes s'expriment quant à l'impact de cette densité sur les infrastructures existantes, l'environnement et la vitalité du centre-ville historique.

1/ Première impression

L'ambiance est perçue de manière très contrastée, allant de "Agréable" à "Pas très agréable", voire "Désagréable". Cette division se retrouve dans les premiers mots qui viennent à l'esprit des participants :

- Certains perçoivent le projet positivement, le qualifiant de "Nouveau Quartier" ou le jugeant "Dense mais Agréable".
- D'autres expriment un rejet immédiat avec des termes comme "Oppression" (en référence au stationnement) ou une déception sur la perte d'espaces naturels : "Encore un espace naturel disparu".

2/Atouts Points Positifs

Les participants qui apprécient le projet mettent en avant plusieurs qualités intrinsèques à l'aménagement :

- Une Maîtrise de l'Urbanisme : Le projet est perçu comme relevant d'un "urbanisme maîtrisé", donnant une impression de calme et de cohérence.
- La Qualité Architecturale : Les bâtiments sont décrits comme "accueillants", avec un "ensemble architectural plutôt joli". L'un des projets est même qualifié de "beau projet". Le R+3+ attique semble être une hauteur qui fait consensus.
- La Mixité Fonctionnelle : La présence de "mixité (logements / commerces)" et "d'espaces verts" est notée comme un point positif.
- Un Cadre Agréable : La "belle vue sur l'Estérel" et le terrain plat sont également cités comme des avantages du site.

3/Points Négatifs Récurrents

Les critiques sont importantes et se concentrent principalement sur les conséquences de la densification sur le territoire existant.

- La Saturation des Infrastructures : C'est la crainte principale. Les participants pointent le risque de "surcharger l'axe routier voisin" et la "saturation à certains moments de la journée". Le manque de parkings est également un problème majeur qui est soulevé.
- La Pression sur les Services : Au-delà des routes, c'est la capacité globale des services (écoles, médecins, réseaux d'eau) à absorber cette nouvelle population qui est remise en question.
- La Concurrence avec le Centre-Ville : La présence de commerces en rez-de-chaussée des nouveaux immeubles suscite une inquiétude.
- Le cloisonnement des espaces : nombreuses clôtures, bien que végétalisées fractionne l'espace.
- La Perte d'Espaces Naturels : La construction sur des terrains auparavant non bâtis est perçue très négativement comme une nouvelle perte pour l'environnement.

4/Axes d'Amélioration Suggérés

Les propositions visent principalement à freiner le développement et à mieux gérer ses conséquences.

- Le Principe de la "Ville Finie" : La proposition la plus radicale et argumentée est d'adopter le principe de « ville finie ». Cela signifie stopper tout nouvel urbanisme tant que le réseau routier, les réseaux d'eau, les écoles et les services de santé ne sont pas mis à niveau pour supporter la charge actuelle et future.
- Augmenter les Capacités de Stationnement : Il est demandé de créer "plus de garages pour les voitures" afin de libérer l'espace public, source du sentiment "d'oppression".
- Intégrer des Espaces de Stockage : Une suggestion pratique est de "construire des caves dans les immeubles" pour éviter le stockage sur les balcons, qui nuit à l'esthétique générale.
- Améliorer les espaces publics : voie centrale et espaces pour le piéton.
- Reproduire le Modèle (avec précautions) : Un participant satisfait du projet suggère de "faire de même sur les terrains communaux à côté", tout en reconnaissant la nécessité de "dépolluer le site" au préalable, ce qui sous-entend que les freins actuels sont bien réels au renouvellement urbain. Une suggestion plus extrême et isolée propose simplement de "Raser".

ELEMENTS D'INTEGRATION DANS LE SCoT

Anticipation des ressources disponibles et de l'accessibilité avant la réalisation des projets de densification.

Qualité architecturale de la densification et hauteur acceptable.

Place de la voiture et du stationnement dans les opérations.

Rôle des espaces publics dans les projets denses

Table des figures

Figure 1 : Page d'accueil du site internet d'Estérel Côte d'Azur Agglomération	5
Figure 2 : Exemple de mention du SCoT dans la communication sur le site internet	6
Figure 3 : Exemple de mention d'actualité liée à la mobilisation des habitants dans la révision du SCoT	6
Figure 4 : Extrait de la rubrique présentant la révision du SCoT	8
Figure 5 : Extrait de la rubrique présentant la révision du SCoT, plus spécifiquement les modalités de dépôt d'observations du public	8
Figure 6 : Extrait d'un article en ligne du journal Var Matin qui synthétise la réunion publique n°1	9
Figure 7 : Extrait du journal Var Matin du 28 juin 2025	10
Figure 8 : Extrait d'un article en ligne TPBM sur la balade urbaine	11
Figure 9 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël	18
Figure 10 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël	19
Figure 11 : Photographies du registre de la concertation disponible au siège d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à Saint-Raphaël	20
Figure 12 : Réunion publique n°1 à Saint-Raphaël, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville	24
Figure 13 : Réunion publique n°1 à Saint-Raphaël, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville	25
Figure 14 : Réunion publique n°2 à Fréjus, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville	28
Figure 15 : Réunion publique n°2 à Fréjus, © Estérel Côte d'azur – Christine Delville	29
Figure 16 : Formulaire d'inscription en ligne à la balade urbaine	35
Figure 17 : Balade urbaine - Arrêt 1	37
Figure 18 : Balade urbaine - Arrêt 2	38
Figure 19 : Balade urbaine – Arrêt 3	39
Figure 20 : Article du journal Var Matin du 19 juin 2023 concernant la prescription de la révision générale du SCoT	43
Figure 21 : Extrait d'un article en ligne du journal Var Matin du 21 mai 2025 synthétisant la réunion publique n°1	44
Figure 22 : Extrait d'un article en presse papier de Var Matin du 21 mai 2025 synthétisant la réunion publique n°1	45
Figure 23 : Extrait du journal Var Matin du 12 juin 2025 concernant le débat du PAS	46
Figure 24 : Extrait d'un article du journal Var Matin concernant l'atelier n°1	47
Figure 25 : Extrait du journal Var Matin du 28 juin 2025 synthétisant l'atelier n°1	47
Figure 26 : Extrait du journal en ligne Mesinfos.fr le 18 juin 2025 concernant le débat du PAS	48
Figure 27 : Extrait du journal en ligne Mesinfos.fr le 16 octobre 2025 concernant la balade urbaine de fin septembre 2025	49

Figure 28 : Extrait du journal Est Var du 7 novembre 2025 synthétisant la réunion publique n°2	50
Figure 29 : Extrait site internet de l'agglomération : modalités de concertation	51
Figure 30 : Extrait site internet de l'agglomération : pédagogie sur le SCoT, et pourquoi le réviser	51
Figure 31 : Extrait site internet de l'agglomération : annonce réunion publique, puis publication du support	52
Figure 32 : Extrait site internet de l'agglomération : information sur le débat du PAS, publication de la délibération	52
Figure 33 : Extrait du site internet de l'agglomération : pop-up d'info de l'atelier participatif du 26/06/2025	53
Figure 34 : Extrait site internet de l'agglomération : info sur l'atelier participatif du 26/06/2025, puis publication du support	53
Figure 35 : Extrait du site internet de l'agglomération : pop-up d'info de la balade urbaine du 30/09/2025	53
Figure 36 : Extrait du site internet de l'agglomération : info sur balade urbaine du 30/09/2025	54
Figure 37 : Extrait du site internet de l'agglomération avec les informations sur la tenue de la réunion publique n°2	55
Figure 38 : Extrait du site internet de l'agglomération avec les informations sur le bilan de la réunion publique n°2	56
Figure 39 : Première publication Facebook concernant la réunion publique n°1	57
Figure 40 : Deuxième publication Facebook concernant la réunion publique n°1	58
Figure 41 : Publication Facebook du Conseil Communautaire ayant débattu le PAS	59
Figure 42 : Publication Facebook concernant l'atelier n°1	60
Figure 43 : Publication Facebook du compte de la ville de Saint-Raphaël concernant l'atelier n°1	61
Figure 44 : Publication Facebook concernant l'atelier n°1 (rappel)	62
Figure 45 : Publication Facebook de remerciement pour la participation à l'atelier n°1	63
Figure 46 : Publication facebook concernant l'atelier n°2	64
Figure 47 : Rappel par publication Facebook concernant l'atelier n°2	65
Figure 48 : Rappel par publication Facebook concernant l'atelier n°2	66
Figure 49 : Publication sur LinkedIn de bilan de l'atelier n°2 et annonce de la date de réunion publique n°2	67
Figure 50 : Publication sur Facebook de bilan de l'atelier n°2 et annonce de la date de réunion publique n°2	68
Figure 51 : Publication sur Facebook d'annonce de la date de réunion publique n°2	69
Figure 52 : Publication sur Facebook du compte de la ville de Saint-Raphaël d'annonce de la date de réunion publique n°2	70
Figure 53 : Publication sur Facebook du compte de la ville de Fréjus d'annonce de la date de réunion publique n°2	71
Figure 54 : Publication sur Facebook de rappel de la date de réunion publique n°2	72

Figure 55 : Publication sur Facebook de rappel de la date de réunion publique n°2	73
Figure 56 : Publication sur Facebook de bilan de la réunion publique n°2	74
Figure 57 : Affiche 1 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens	75
Figure 58 : Affiche 2 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens	75
Figure 59 : Affiche 3 atelier n°1 à la mairie de Roquebrune-sur-Argens	76
Figure 60 : Affiche 4 atelier n°1 à Issambres	76
Figure 61 : Affiche 5 atelier n°1 à Issambres	77
Figure 62 : Figure 57 : Affiche 7 atelier n°2 à Boulouris	78
Figure 63 : Affiche 6 atelier n°2 à Agay	78
Figure 64 : Affiche 8 atelier n°2 à Dramont.....	79
Figure 65 : Affiche 9 atelier n°2 à Valescure.....	79
Figure 66 : Affiche 10 atelier n°2 au centre culturel de Saint-Raphaël	80
Figure 67 : Affiche 11 atelier n°2 à la mairie annexe la Gabelle à Fréjus	80
Figure 68 : Affiche 12 atelier n°2 à la mairie annexe la Tour de Mare à Fréjus	81
Figure 69 : Affiche 13 atelier n°2 à la mairie annexe de Saint-Aygulf à Fréjus	81
Figure 70 : Affiche 14 atelier n°2 à la mairie centrale de Fréjus	82
Figure 71 : Affiche 15 atelier n°2 à la mairie centrale de Fréjus	82
Figure 72 : Affiche 1 Réunion publique n°2 - Centre culturel de Saint-Raphaël	83
Figure 73 : Affiche 2 Réunion publique n°2 - Accueil mairie principale	83
Figure 74 : Affiche 3 Réunion publique n°2 - Accueil service urbanisme, mairie de Saint-Raphaël.....	84
Figure 75 : Affiche 4 Réunion publique n°2 - Dramont.....	84
Figure 76 : Affiche 5 Réunion publique n°2 - Boulouris.....	85
Figure 77 : Affiche 6 Réunion publique n°2 - Valescure.....	85
Figure 78 : Affiche 7 Réunion publique n°2 - tableau d'affichage Centre Culturel	86
Figure 79 : Affiche 8 Réunion publique n°2.....	86
Figure 80 : Magazine municipal d'information n°15 de Puget-sur-Argens – Août/Septembre 2025	87
Figure 81 : Magazine municipal d'information n°14 de Puget-sur-Argens – Mai/Juin 2025 ...	88
Figure 82 : Magazine municipal d'information n°176 de Saint-Raphaël – Mai/Juin 2025	88

Table des tableaux

Tableau 1 : Liste des articles de presse écrite et en ligne.....	12
Tableau 2 : Liste des bulletins municipaux mentionnant la procédure	12
Tableau 3 : Liste des publications sur les réseaux sociaux.....	14
Tableau 4 : Liste des affiches réalisées	15