

Département du Var

République Française

Arrondissement de Draguignan

ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Nombre de Conseillers : En exercice : 48 Présents : 31	Séance du : 29 décembre 2025	Date de publication : 13 janvier 2026
--	---------------------------------	--

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf décembre à dix heures, le Conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération régulièrement convoqué le 18 décembre 2025, s'est réuni à la Communauté d'agglomération, sous la Présidence de M. MASQUELIER, Président.

PRESENTS :

MASQUELIER Frédéric - BOUDOUBE Paul - CHARLIER DE VRAINVILLE Gérard - MARCHAND Charles - ARENAS Martine - ISEPPI Stéphane - LANCINE Brigitte - CHIODI Josiane - DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - LOMBARD Danièle - LONGO Gilles - SOLER Annie - CORDINA Pierre - REGGIANI Jean-Paul - BESSERER Christian - PETRUS BENHAMOU Martine - CHIOCCA Christophe - PLANTAVIN Christelle - PERONA Patrick - LAUVARD Sonia - RENARD Patrick - CREPET Sandrine - BRENDLE Karen - SERT Richard - RAMI Hafida - HEUDIARD Frédéric - MORENVAL Fabrice - BOUVARD Martine - FABRE Julien - DEMONEIN Caroline - TISSIER Ken .

REPRESENTES : Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : RACHLINE David donne procuration à MASQUELIER Frédéric - DECARD Guillaume donne procuration à DELAUNAY KAIDOMAR Françoise - LEMAITRE Didier donne procuration à CHIODI Josiane - HUMBERT Cédric donne procuration à MARCHAND Charles - LEROY Carine donne procuration à LANCINE Brigitte - BOYER Max donne procuration à CORDINA Pierre - BARBIER Jean-Louis donne procuration à PERONA Patrick - KARBOWSKI Ariane donne procuration à PLANTAVIN Christelle - BLANC Sylvie donne procuration à RAMI Hafida - GRILLET Maxime donne procuration à ISEPPI Stéphane - ZUCCO Yvonne donne procuration à LOMBARD Danièle.

NON REPRESENTES : BARKALLAH Nassima - BONNEMAIN Emmanuel - FRADJ Laurence - POUSSIN Julien - JEANPIERRE Jimmy - MION Jérôme.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme CHIODI.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE D'ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION

*

- N° 161 -

M. ISEPPI, Vice-Président, expose :

La démarche de révision du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est engagée par l'intercommunalité depuis le 16 juin 2023, lorsque le Conseil communautaire a prescrit la révision générale de ce schéma, sur son territoire avec l'application des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale. Le Conseil communautaire a fixé, dans ce cadre et en cohérence avec les schémas régionaux (SRADDET, SRC), les objectifs suivants :

- Maintenir un cadre de vie de qualité sur le territoire dans le respect de l'environnement et renforcer l'attractivité touristique en préservant et valorisant le patrimoine naturel, paysager et architectural,
- Favoriser l'usage et accompagner le développement des mobilités alternatives, au regard de la capacité des réseaux viaires et non pas seulement de l'évolution des modes de transport,
- Projeter le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dans une démarche prospective à échéance 2050 au regard des conséquences prévisibles du changement climatique,
- Affirmer les orientations en matière de développement économique,
- Evaluer la capacité des ressources locales (Eau, Energie, foncier...) et des équipements (infrastructures réseaux, voirie...) qui conditionnera les perspectives de croissance démographique et d'accueil,
- Remettre en adéquation les grands projets (typologie de programmes, objectifs quantitatifs et qualitatifs) en lien avec le scénario de croissance démographique retenu, en cohérence avec les objectifs du SRADDET pour l'espace azuréen,
- Adapter l'armature urbaine pour respecter les ambiances urbaines, le cadre paysager et la qualité de vie des habitants en prenant en compte l'acceptabilité sociale,
- Adapter les centres-villes et cœurs de village dans la continuité des réflexions engagées dans le cadre du programme petite ville de demain et l'opération de revitalisation du territoire en projet,
- Renforcer et accélérer la transition numérique,
- Renforcer la prise en compte des enjeux du volet littoral et maritime.

Cette délibération a également permis de définir les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités de participation du public suivantes pendant la durée d'élaboration du projet :

- 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 consignant dans un registre ouvert à cet effet.

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 16 juin 2023 ont été mis en œuvre durant l'élaboration du projet de révision du projet de SCoT comme suit :

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). Les sites internet des communes ont eux aussi participé au relai des informations et des documents clés à disposition du public,
- 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 ont complété les supports numériques pour toucher un public non connecté.

Des temps d'échanges et des outils de participations ont permis de solliciter l'avis et les idées du public :

- 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). La deuxième réunion (04 novembre 2025) a permis de présenter le Document d'orientation et d'objectifs précisant la volonté politique en actions concrètes qui notamment influenceront les documents d'urbanisme locaux. Ces deux réunions publiques ont réuni respectivement 8 et 18 participants.
- 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.
- Un sondage d'opinion habitant (IFOP) : un sondage IFOP téléphonique a été réalisé auprès d'un échantillon de 802 d'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. Il a cherché à identifier notamment 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 à l'accueil du siège de l'agglomération pour recueillir les remarques écrites du public.

D'une manière générale, la concertation ainsi mise en œuvre fait ressortir les éléments suivants : La concertation a permis de faire émerger des attentes fortes autour de la sobriété foncière, de la qualité du cadre de vie, de la régulation de la croissance démographique, du logement, des mobilités du quotidien et de la préservation du littoral. Ces contributions ont directement nourri l'élaboration du projet de SCoT.

Elles se traduisent dans le SCoT notamment par la fixation d'une trajectoire démographique maîtrisée, la réduction de la consommation foncière conformément aux objectifs régionaux, la

priorité donnée au renouvellement urbain et à la requalification des zones commerciales, ainsi que par une meilleure intégration des enjeux de nature en ville, de mobilités douces et de résilience face au recul du trait de côte.

Le projet arrêté reprend ainsi les orientations issues de cette concertation, qui a contribué à construire un document partagé, équilibré et en phase avec les attentes exprimées par les habitants et les acteurs du territoire.

Le bilan complet de cette concertation se trouve en annexe de la présente délibération.

Les différentes phases de la procédure réalisées jusqu'à ce jour sont rappelées : actualisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, définition du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu en conseil communautaire le 11 juin 2025, traduction du projet de territoire au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et annexes contenant notamment la justification des choix retenus pour le projet et l'évaluation environnementale.

Le projet de révision du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération aujourd'hui établi repose sur les éléments suivants :

Sur la forme :

Le projet de SCoT se compose :

- d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)
- d'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : il décline la stratégie du PAS en orientations et objectifs permettant de la mettre en œuvre.
- d'annexes, qui incluent notamment :
 - o Un diagnostic socio-économique du territoire
 - o Un état initial de l'environnement
 - o La justification des choix réalisés
 - o L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation ;
 - o L'évaluation environnementale du projet de SCOT révisé et les indicateurs de suivi.

Conformément à l'article L.143-18 du Code de l'urbanisme, les orientations de ce PAS ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil communautaire lors de la séance du 11 juin 2025.

Sur le fond :

Le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit dans une vision à vingt ans, structurée autour d'un modèle d'aménagement plus sobre, équilibré et résilient. Il repose sur une trajectoire démographique volontairement maîtrisée, fixant un rythme moyen de croissance de + 0,3 % par an, soit environ 7300 habitants supplémentaires à l'horizon du SCoT, et une production annuelle d'environ 450 résidences principales (permettant l'accueil et le maintien de la population sur le territoire). Cette évolution vise à adapter l'accueil de population aux capacités réelles du territoire en matière d'équipements, de mobilités et de ressources naturelles.

Sur le plan économique, le projet réaffirme l'objectif d'atteindre un emploi pour trois habitants supplémentaires, en consolidant le développement d'activités de proximité et l'attractivité des filières innovantes. Deux tiers des emplois futurs seront accueillis dans les centralités urbaines existantes, tandis que les zones d'activités seront optimisées et requalifiées, avec des extensions ciblées, notamment sur le secteur stratégique de Grand Capitou.

Le SCoT révisé intègre les récentes évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi Climat et Résilience, la loi APER, la loi Industrie verte, ainsi que l'ordonnance du 17 juin 2021 relative à la planification littorale et la modification de la loi Littoral issue de l'ordonnance du 17

juin 2020. Ces textes ont conduit à une révision approfondie du DOO pour assurer la mise en compatibilité avec les exigences nationales en matière de sobriété foncière, de transition énergétique et de gestion du trait de côte.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) se décline en trois axes structurants :

Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré, en renforçant les centralités, la qualité urbaine et la diversité résidentielle ;

Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises, en développant l'emploi de proximité, la mixité fonctionnelle, un tourisme durable et une agriculture intégrée aux dynamiques économiques ;

Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique et foncière réussie, qui place la sobriété foncière, la mobilité durable et la résilience face au changement climatique au cœur du projet de territoire.

Le DOO traduit ces orientations en objectifs opérationnels. La consommation foncière est plafonnée à 171 hectares sur la période de mise en œuvre, conformément à la trajectoire ZAN, avec une priorité donnée à la requalification des tissus existants et au renouvellement urbain. Cette stratégie conjugue attractivité et exemplarité, en préservant les paysages, les continuités écologiques et le foncier agricole.

Le volet littoral et maritime du SCoT a été entièrement révisé. Il intègre désormais les obligations introduites par l'ordonnance du 17 juin 2021 :

- délimitation des secteurs déjà urbanisés (SDU),
- définition des vocations différenciées des espaces maritimes,
- anticipation de la prise en compte du recul du trait de côte,
- encadrement renforcé des projets dans les espaces proches du rivage.

Ces éléments sont traduits dans les prescriptions du DOO relatives à la gestion intégrée du littoral, à la requalification des fronts de mer et à la résilience des ports.

Enfin, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) précise l'organisation des centralités et des secteurs d'implantation périphériques. Il vise à recentrer le commerce dans les centralités, à requalifier les zones commerciales existantes, à éviter toute diffusion commerciale non maîtrisée, et à favoriser une logistique locale décarbonée adaptée aux besoins du territoire.

Aucun programme d'actions spécifique n'est prévu dans cette révision, le SCoT conservant sa vocation de cadre stratégique et réglementaire, articulé avec les politiques sectorielles portées par l'agglomération (mobilités, habitat, économie, environnement).

Ainsi, au terme de plus de 16 mois d'études et de concertation, le projet de SCoT ainsi élaboré doit être arrêté conformément à l'article L.143-20 du Code de l'urbanisme. Ce projet arrêté sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées et autres organismes à consulter, de plein droit ou à leur demande, puis soumis à enquête publique avant approbation.

A la suite de cet exposé,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.143-20 et suivants et R.143-2 à R.143-9,

VU le Code Rural et de la Pêche Maritime,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code de l'Environnement,

VU l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,

VU la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

VU la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte,

VU la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,

VU la délibération n°25-0030 du 23 avril 2025 adoptant la modification n°1 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur,

VU le schéma régional des carrières approuvé le 13 mai 2024,

VU la délibération n°33 du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2017 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

VU la délibération n°17 du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée N°1 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération,

VU la délibération n°48 du Conseil communautaire en date du 25 mars 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération,

VU la délibération n°129 du Conseil communautaire en date du 21 septembre 2021 approuvant la modification de droit commun N°2 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération,

VU l'arrêté n°2021/23 en date du 1er décembre 2021 du Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, prescrivant la modification simplifiée n°2 pour la mise en œuvre des modalités d'application de la loi Littoral et la correction d'erreurs matérielles,

VU la délibération n°85 du 16 juin 2023 du Conseil communautaire, approuvant le bilan d'application du SCoT à six ans, prescrivant la révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et fixant les modalités de la concertation dans le cadre de cette révision,

VU l'arrêté préfectoral n°10-2024 du 19 janvier 2024 relatif aux statuts de la Communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur agglomération, notamment son article 5-2,

VU la délibération n°25-0030 du 23 avril 2025 adoptant la modification n°1 du Schéma d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, portant sur les principaux domaines suivants : la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation, la

prévention et gestion des déchets, la logistique, l'intermodalité, le développement des transports de personnes et de marchandises, la stratégie régionale aéroportuaire,

VU le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) tenu en conseil communautaire du 11 juin 2025,

VU l'arrêté n°2025/14 en date du 12 septembre 2025 portant abrogation de l'arrêté n°2021/23 du président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en date du 1er décembre 2021 relatif à l'engagement de la modification simplifiée N°2,

VU la concertation publique effectuée tout au long de la révision du SCoT et dont le bilan est annexé à la présente délibération,

VU les différentes pièces composant le projet de révision du SCoT, et son dossier complet constituant une annexe à la présente délibération,

VU l'avis de la Commission des assemblées,

CONSIDERANT que le débat du Projet d'aménagement stratégique a eu lieu lors du Conseil communautaire du 11 juin 2025,

CONSIDERANT que le projet de révision de SCoT a atteint une rédaction aboutie de ses documents en concertation avec le public,

CONSIDERANT la nécessité d'arrêter le projet avant la consultation des personnes publiques associées à l'élaboration et la mise en enquête publique,

Il est précisé que les documents suivants ont été remis aux membres du Conseil communautaire le 12 décembre 2025 :

- 1- Le projet de délibération ;
- 2- Le projet de SCoT (**Annexe 1**) ;
- 3- Le bilan de la concertation (**Annexe 2**).

le Conseil communautaire est invité à :

ARRÊTER le bilan de la concertation publique relative au projet de révision du SCoT, tel qu'annexé à la présente délibération.

ARRÊTER le projet de révision du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération, tel qu'annexé à la présente délibération.

TRANSMETTRE pour avis le projet de SCoT aux personnes et organismes visés aux articles L.132-7 et L.132-8 et L.143-20, R.143-5, R.143-6 du Code de l'urbanisme.

PRECISER que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération et dans les Mairies des 5 communes membres durant un mois.

AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à signer tous les documents se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL,

APRES avoir entendu l'exposé de **M. ISEPPI, Vice-Président,**
ET A LA DEMANDE de M. LE PRESIDENT,
APRES en avoir délibéré,

À LA MAJORITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRESENTÉS par 41 voix POUR et 1 voix
CONTRE (SERT Richard), ADOPTE LA DÉLIBÉRATION.

FAIT et **DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Frédéric MASQUELIER
Président d'Estérel Côte d'Azur
Agglomération
12 janv. 2026

Frédéric MASQUELIER

La Secrétaire de séance

Josiane CHIODI
09è VP Josiane CHIODI Finance
Commande Publique
9 janv. 2026

Josiane CHIODI