

ANNEXE 8

Exposé des motifs de changement

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I. PREAMBULE	5
II. MOTIFS DE LA MISE EN REVISION DU SCOT	6
III. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET CONTEXTUELLES	8
A. Evolutions du code de l'urbanisme	8
IV. EVOLUTIONS CONTEXTUELLES.....	25
A. Les démarches de planification et de programmation de l'Agglomération	25
B. Les démarches de planification et de programmation portée par les autres acteurs territoriaux.....	26
V. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU RAPPORT DE PRESENTATION, REVERSEES DANS LES ANNEXES DU SCOT REVISE	27
A. Un diagnostic territorial complété et mis à jour	27
1. Une actualisation fondée sur des analyses détaillées et thématiques	27
2. Un diagnostic commerce-logistique qui éclaire les choix du DAACL	28
B. Cadre législatif de l'évaluation environnementale	29
C. Un état initial de l'environnement mis à jour	29
D. Articulation avec les autres plans, schémas et programmes	30
E. Les changements apportés au PAS	31
1. Une restructuration complète du projet de territoire.....	31
2. Une prise en compte renforcée des capacités d'accueil et de la trajectoire foncière	31
3. Une armature territoriale confirmée et précisée	32
4. Une actualisation des ambitions économiques et des orientations en matière de mobilités	33
5. Des orientations de mobilité adaptées aux enjeux et à la grande accessibilité du territoire.....	34
6. Une intégration systématique des enjeux climatiques et environnementaux	35
7. Un projet révisé pour répondre à la sobriété foncière et au ZAN	35
F. Les changements apportés au DOO	36
VI. ELABORATION DU « DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIALE ET LOGISTIQUE »	50

I. PREAMBULE

L'article R. 141-10 du Code l'urbanisme stipule qu'« en cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, les annexes sont complétées par l'exposé des motifs des changements apportés ».

L'exposé des motifs de changements apportés doit être compris comme l'analyse de l'ensemble des évolutions du document, des annexes, au document d'orientation et d'objectifs en passant par le projet d'aménagement stratégique.

II. MOTIFS DE LA MISE EN REVISION DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2017.

Depuis lors, il a fait l'objet de trois évolutions :

- une modification simplifiée n°1 (24 septembre 2018) rectifiant une erreur matérielle de cartographie concernant le secteur du Fournel à Roquebrune-sur-Argens ;
- une modification de droit commun n°1 (25 mars 2021) substituant le site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique « Pôle Safari » au site à vocation d'habitat « Capitou Fréjus » ;
- une modification de droit commun n°2 (21 septembre 2021) définissant les modalités d'aménagement du périmètre du nouvel itinéraire routier Fréjus – Le Colombier / Puget-sur-Argens – A8.

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, une évaluation de l'application du SCoT a été réalisée en 2023, six ans après son approbation. Cette évaluation, présentée en Conseil communautaire le 16 juin 2023, a mis en évidence plusieurs écarts entre les objectifs du document initial et les évolutions constatées sur le territoire. Elle a également souligné l'ampleur des transformations réglementaires, environnementales et socio-économiques survenues depuis 2017. Au regard de ces constats, le Conseil communautaire a prescrit la mise en révision générale du SCoT par délibération n°85 du 16 juin 2023.

Parmi les principaux éléments ayant motivé cette décision figurent :

- Une croissance démographique supérieure aux prévisions initiales, atteignant en moyenne +1 177 habitants/an (contre 650 prévus), concentrée dans certaines communes comme Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël, entraînant une pression accrue sur les équipements publics, les réseaux et les ressources.
- Une mobilisation insuffisante des potentiels de renouvellement urbain et de densification des tissus existants, au profit d'une consommation foncière excessive, notamment en extension, incompatible avec les objectifs actuels de sobriété spatiale.
- Une attractivité résidentielle qui dépasse le rythme de création d'emplois, accentuant le déséquilibre entre emploi et habitat, et générant une hausse des déplacements domicile-travail, en particulier vers les Alpes-Maritimes.
- Des enjeux énergétiques et climatiques désormais centraux, nécessitant de renforcer les actions de transition énergétique, de gestion des risques et de résilience du territoire, notamment en réponse à la raréfaction de la ressource en eau, aux épisodes d'inondation et à l'évolution du trait de côte.
- Des exigences nouvelles en matière de consommation d'espace, d'adaptation au changement climatique, de performance environnementale, de production d'énergies renouvelables et de planification du littoral, issues des lois ELAN (2018), Climat et Résilience (2021) ou de la réforme des SCoT (ordonnance du 17 juin 2020).
- Une armature urbaine nécessitant une remise en cohérence, compte tenu de la dispersion du développement sur les collines et le littoral, au détriment de la « diamétrale de centralité » pourtant pensée comme l'axe structurant du territoire.
- La nécessité de repositionner les grands projets d'aménagement à l'horizon 2045, en intégrant l'évolution du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, les politiques régionales et nationales en matière de mobilité, d'énergie, de logement et d'économie circulaire.

La révision prescrite vise ainsi à doter le territoire d'un nouveau cadre de planification répondant à ces enjeux, en repensant ses capacités d'accueil, la structuration de son

développement, et en intégrant pleinement les nouveaux référentiels environnementaux, sociaux et juridiques. Elle s'inscrit également dans la continuité du Pacte de gouvernance mis en place par l'agglomération pour articuler les politiques sectorielles avec une vision partagée de long terme.

III. LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET CONTEXTUELLES

A. Evolutions du code de l'urbanisme

L'ordonnance du 17 juin 2020 a modernisé les SCoT, pour améliorer la lisibilité et l'appropriation du projet porté par le document. Ainsi, les différentes parties qui le composent ont changé de la manière suivante :

- Le PADD est remplacé par un projet d'aménagement stratégique (PAS). Celui-ci constitue le document pivot du document SCoT. Il doit répondre aux enjeux identifiés en phase diagnostic et coordonner l'ensemble des politiques publiques sur le territoire.
- Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) est structuré autour de trois grands blocs, avec l'introduction de thématiques nouvelles.
- L'essentiel du rapport de présentation est transféré en annexe, qui peut contenir d'autres éléments utiles à l'appropriation du SCoT.

Ainsi le contenu du SCoT est le suivant :

1. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), il permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à l'horizon de 20 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.

2. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de 3 grands thèmes : développement économique, agricole et commerce / logement, mobilités, équipements et services / transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles. Le DOO fixe des orientations applicables aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, au travers de son document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

3. des annexes, dans lesquelles sont repris les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation : le diagnostic, l'évaluation environnementale, ...

L'article 7 de l'ordonnance, stipule que : « *Lorsque le schéma de cohérence territoriale comprend un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, tel que défini par l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme peut décider de le maintenir en vigueur ou d'intégrer ses dispositions dans le document d'orientation et d'objectifs prévu à l'article L. 141-13 du même code lors de toute procédure de révision ou de modification prescrite avant ou après le 1er avril 2021.* »

Estérel Côte d'Azur Agglomération ne dispose pas de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM). Bien que cet outil ait été évoqué par le passé pour structurer l'analyse des milieux marins et des usages littoraux, aucune démarche n'a été menée à son terme, et le SCoT approuvé en 2017 ne comporte donc pas de volet maritime construit.

La révision générale permet désormais d'intégrer un Volet Littoral et Maritime au sein du DOO, en s'appuyant sur l'état des lieux disponible et sur les échanges menés avec les communes littorales. Cette intégration offre un cadre homogène pour la prise en compte des milieux littoraux et marins, en cohérence avec les spécificités du territoire et les objectifs stratégiques du SCoT révisé.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) du 22 août 2021 a également un impact sur le SCoT :

La lutte contre l'artificialisation des sols doit permettre d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050 ;

- Le DAAC du SCoT intègre désormais la logistique commerciale et devient DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique) ;
- Le DOO du SCoT, en zone littorale et maritime, définit les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2 du code de l'urbanisme et en dehors des espaces remarquables du littoral.

	Code de l'urbanisme à l'approbation du SCoT en vigueur	Code de l'urbanisme au 1 ^{er} novembre 2025
Le rapport de présentation / Les annexes	Article L. 141-3 Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 131-1 et L. 131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte.	NB : Le rapport de présentation n'existe plus. L'ensemble des éléments qui le composait ont été réaffecté en annexes.

Le PADD / PAS	Article L. 141-4 Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.	Article L. 141-3 Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.
-----------------------------	---	---

LE DOO	Article L. 141-5 Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine : 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ; 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ; 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtée dans ces différents domaines	Article L. 141-4 Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre : 1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ; 2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ; 3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables. Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.
	Article L. 141-6 Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.	Article L. 141-5 Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de : 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ; 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ; 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.

	Article L. 141-7 Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.	Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement. Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article. Il peut également :
--	---	---

		1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ; 2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ; La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territorial
	Article L. 141-8 Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.	Article L. 141-7 Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs. Il fixe : 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ; 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ; 3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ; 4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ; 5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.

	Article L. 141-9 Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ; 2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.	Article L. 141-8 Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte : 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ; 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ; 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ; 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ; 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ; 6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'ou aux articles, et du code général des collectivités territoriales ; 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.
--	--	---

	Article L. 141-10 Le document d'orientation et d'objectifs détermine : 1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ; 2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.	Article L. 141-9 Le document d'orientation et d'objectifs peut également, en fonction des circonstances locales, subordonner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation préalable d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par l'article L.122-1 du code de l'environnement.
--	---	--

	Article L. 141-11 Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.	Article L. 141-10 Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit : 1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ; 2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ; 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ; 4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article du code de l'énergie. Le document d'orientation et d'objectifs peut également identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article du même code. Dans le périmètre des communes non couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, le document d'orientation et d'objectifs peut également délimiter, sur proposition ou avis conforme des communes concernées, des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Dans le périmètre des communes non couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-
--	--	--

		5-3 du code de l'énergie, et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article du même code, le document d'orientation et d'objectifs peut également délimiter des secteurs où est exclue l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent alinéa sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du schéma de cohérence territoriale délimitant de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent alinéa ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel.
--	--	---

	Article L. 141-12	Article L. 141-11
	Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise : 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ; 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ; 3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.	Lorsqu'ils comprennent une ou des communes littorales, les schémas de cohérence territoriale peuvent fixer les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur de la mer et du littoral

	Article L. 141-13 Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.	Article L. 141-13 Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article et en définit la localisation. Il définit : 1° Les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ; 2° Les orientations relatives à l'accès au littoral et au partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ; 3° Les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Il peut identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics. Il peut également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation. Les secteurs de relocalisation se situent au-delà de la bande littorale et des zones délimitées en application de l'article et en dehors des espaces remarquables du littoral
	Article L. 141-14 Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.	Article L. 141-14 Le document d'orientation et d'objectifs précise, dans une perspective de gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace. Il précise les mesures de protection du milieu marin. Il définit les orientations et principes de localisation des équipements industriels et portuaires, s'il y a lieu. Il mentionne les orientations relatives à l'aquaculture marine et aux activités de loisirs.

	Article L. 141-15 Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments : 1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ; 2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.	
	Article L. 141-16 Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.	

	Article L. 141-17 Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.	
--	--	--

	Article L. 141-18	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.	
	Article L. 141-19	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.	
	Article L. 141-20	
	Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.	
	Article L. 141-21	
	Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	

	Article L. 141-22 Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.	
Annexes		Article L. 141-15 Les annexes ont pour objet de présenter : 1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ; 2° L'évaluation environnementale prévue aux articles 104-1 et suivants ; 3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ; 4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ; 5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air- énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17. En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.

IV. EVOLUTIONS CONTEXTUELLES

Depuis l'approbation du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération le 11 décembre 2017, de nombreuses démarches de planification, de programmation et de structuration territoriale ont été engagées à l'échelle intercommunale. Ces démarches, conduites en parallèle ou en articulation avec la révision générale du SCoT, constituent aujourd'hui un socle essentiel pour l'actualisation du projet de territoire, dans un contexte marqué par l'évolution des cadres législatifs, des enjeux environnementaux et des dynamiques démographiques.

A. Les démarches de planification et de programmation de l'Agglomération

Depuis 2017, Estérel Côte d'Azur Agglomération a structuré plusieurs documents stratégiques dans les domaines de l'habitat, de l'énergie, des mobilités, de la biodiversité, de la gestion des déchets ou encore des ressources. Ces documents expriment des orientations opérationnelles qui s'inscrivent dans la continuité du SCoT et qui doivent aujourd'hui être pleinement intégrées dans la révision, conformément au principe de cohérence des politiques publiques :

Documents relatifs à l'habitat

- Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023, adopté le 25 juin 2018. Le bilan à mi-parcours 2018-2021 a été approuvé le 16 juin 2023, en préfiguration d'un 4^e PLH dont l'élaboration débutera en articulation avec la révision du SCoT.

Documents relatifs aux mobilités

- Plan de Déplacements Urbains (PDU), adopté le 14 décembre 2016.
- Schéma Directeur d'Accessibilité (avril 2015).
- Schéma Directeur Vélo, adopté en décembre 2022.
- Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Electriques de l'Ouest des Alpes-Maritimes et de l'Est-Var
- Étude de mobilité RD100 (Fréjus–Saint-Raphaël) – rapport provisoire du 30 avril 2023.
- Documents relatifs à l'environnement, à l'énergie et à la biodiversité
- Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) adopté en septembre 2019.
- Études relatives à la désimperméabilisation des sols et au schéma des eaux pluviales en 2024-2025.

Documents littoraux et risques maritimes :

- Document Stratégique de Façade Méditerranée (DSF, État, 2019) ;
- Stratégie départementale de gestion des côtes sableuses (DDTM, 2019) ;
- Cartes d'aléas submersion marine (État, février 2019) ;
- Caractérisation de l'aléa submersion marine (BRGM/DREAL, 2017).
- Documents relatifs aux ressources
- Schémas Directeurs pour l'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) des 5 communes membres.
- Mode d'occupation des sols

Documents relatifs aux déchets

- Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés 2022-2027, adopté le 24 juin 2022.
- Schéma Directeur Opérationnel des Déchèteries, finalisé en décembre 2022.
- Documents relatifs aux politiques transversales
- Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE), signé le 9 juillet 2021.
- Label « Territoire engagé pour la Nature », obtenu le 19 juin 2019.
- Pacte de Gouvernance, adopté le 25 mars 2021 et mis à jour le 9 juin 2022

Les travaux de révision du SCoT se sont appuyés sur l'ensemble de ces éléments ainsi que :

- La mise à jour du diagnostic et les enjeux territoriaux qui en découlent ;
- La mise à jour de l'état initial de l'environnement et les enjeux environnementaux qui en découlent.

B. Les démarches de planification et de programmation portée par les autres acteurs territoriaux

La région Sud-Provence Alpes Côtes d'Azur a approuvé son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en 2019. Le SRADDET a été modifié le 3 juillet 2025. Ce document définit dorénavant les conditions de l'aménagement régional et projette la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'échelle de son territoire.

L'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse a adopté son nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en 2022. Ce document définit les conditions de partage de la ressource en eau et de la préservation de sa qualité.

L'annexe 4 précise l'articulation du SCoT révisé avec l'ensemble de ces documents.

V. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIÈCES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, REVERSEES DANS LES ANNEXES DU SCOT RÉVISÉ

A. Un diagnostic territorial complété et mis à jour

Le diagnostic territorial du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été entièrement réactualisé afin de permettre au document révisé de pleinement assumer son rôle de SCoT intégrateur, conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et aux évolutions législatives récentes.

Cette mise à jour approfondie répond à un double objectif :

- constituer une base d'analyse robuste, cohérente avec les dynamiques réelles du territoire à l'horizon 2045 ;
- offrir une ressource opérationnelle pour les documents d'urbanisme locaux (PLU(i)), les politiques sectorielles (habitat, mobilité, environnement) et les démarches de projet portées par les communes.

Afin d'améliorer la lisibilité des enjeux territoriaux et de renforcer son caractère transversal, le diagnostic a été recomposé en plusieurs volets thématiques complémentaires, couvrant désormais toutes les dimensions structurantes du territoire. Cette nouvelle structuration permet d'identifier clairement les facteurs déterminants d'évolution, les vulnérabilités, les potentiels, ainsi que les tensions observées à différentes échelles.

1. Une actualisation fondée sur des analyses détaillées et thématiques

La révision intègre notamment :

- un diagnostic général enrichi, présentant l'état des lieux démographique, économique, environnemental, paysager et foncier du territoire (Annexe 1) ;
- un diagnostic spécifique « Commerce et logistique commerciale », élaboré pour éclairer la construction du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), en conformité avec la loi Climat et Résilience (Annexe 1 bis).

Les diagnostics mobilisent des données actualisées, des analyses comparatives et un travail d'expertise de terrain permettant une lecture fine des dynamiques locales :

- évolution du tissu commercial et des centralités ;
- pressions foncières et mutations des zones d'activités ;
- consommation d'espace et densités ;
- trajectoire démographique ;
- niveaux de dépendance automobile et flux de déplacements ;
- exposition aux risques, sensibilité environnementale et trames écologiques.

Une recomposition du diagnostic en quatre grands volets structurants.

Afin d'améliorer la cohérence d'ensemble et de préparer directement la formulation des enjeux et orientations du Projet d'Aménagement Stratégique, le diagnostic territorial a été réorganisé

en quatre grandes parties complémentaires, correspondant à la lecture stratégique du territoire retenue pour la révision générale :

Un territoire en mutations démographiques, sociales et économiques

- croissance démographique réévaluée ;
- attractivité résidentielle forte ;
- rôle structurant des polarités urbaines ;
- analyse détaillée de l'emploi, des filières économiques et des dynamiques de marché du travail.

Un fonctionnement urbain à requalifier et à maîtriser

- consommation foncière constatée et capacités de renouvellement ;
- organisation de l'armature commerciale (volet complété par l'annexe 1 bis) ;
- qualité des centralités et fragilités identifiées (vacance, mono-activité, saisonnalité) ;
- structuration des zones d'activités économiques, enjeux de foncier productif et conflits d'usages.

Un territoire soumis à de fortes tensions environnementales et climatiques

- exposition aux risques naturels et littoraux ;
- disponibilité de la ressource en eau ;
- qualité des milieux naturels et continuités écologiques ;
- enjeux d'adaptation au changement climatique.

Des mobilités et déplacements à réorganiser dans un territoire contraint

- dépendance automobile structurante ;
- rôle des axes A8, DN7, RD100 et liaisons intercommunales ;
- maillage des transports collectifs ;
- besoins liés au tourisme et aux déplacements domicile-travail.

2. Un diagnostic commerce-logistique qui éclaire les choix du DAACL

L'annexe 1 bis apporte une base analytique complète pour répondre aux obligations nouvelles du code de l'urbanisme relatives aux équipements logistiques commerciaux.

Elle comporte notamment :

- une analyse fine de l'offre en grandes et moyennes surfaces ;
- un inventaire détaillé de l'offre de proximité et des centralités ;
- l'étude des dynamiques commerciales récentes ;
- la caractérisation des zones commerciales périphériques et de leurs fragilités ;
- une analyse des flux logistiques, des entrepôts existants, de la logistique du dernier kilomètre et des enjeux d'implantation.

Ces éléments constituent une base indispensable pour établir les règles du DOO relatives :

- aux secteurs d'implantation privilégiés pour les activités commerciales et logistiques ;
- à la régulation du développement des zones périphériques ;
- au maintien des fonctions commerciales dans les centralités.

Ce socle renouvelé constitue la référence obligatoire sur laquelle s'appuient, dans la révision du SCoT, les enjeux, les orientations stratégiques, les règles du DOO et la trajectoire ZAN, conformément aux attendus du Code de l'urbanisme.

B. Cadre législatif de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été mise à jour afin de correspondre aux exigences de l'article R. 104- 18 du Code de l'urbanisme.

Ainsi il est rappelé que l'évaluation environnementale doit contenir :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L122.4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414.4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

C. Un état initial de l'environnement mis à jour

L'état initial de l'environnement du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été entièrement révisé afin de refléter de manière précise et actualisée la situation environnementale du territoire à l'horizon 2045. Cette actualisation approfondie constitue un socle indispensable pour l'évaluation environnementale du projet, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme.

Comme celui réalisé dans le cadre du SCoT de 2017, l'état initial couvre l'ensemble des thématiques environnementales majeures, mais il intègre désormais toutes les nouvelles données, études et cartographies mises à disposition depuis 2017 par les services de l'État, l'IGN, le BRGM, les syndicats de gestion de l'eau, la DDTM et les partenaires institutionnels.

- **Un enrichissement notable des volets « risques » et « milieux naturels »**

L'EIE intègre désormais :

- Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvés ou mis en révision depuis 2019, incluant les périmètres actualisés de la basse vallée de l'Argens, du Reyran et des secteurs littoraux concernés par la submersion marine.
- Les cartes d'aléas révisées produites par les services de l'État, notamment les modélisations de crues rapides et d'inondations torrentielles et les cartes d'aléas feux de forêts issues de l'ONF et de la DDTM.
- Les données climatiques actualisées, notamment les indices de sécheresse, les épisodes de canicule et la vulnérabilité des milieux.

Cet enrichissement permet d'identifier avec précision les espaces les plus exposés, mais aussi ceux qui jouent un rôle structurant dans la résilience du territoire (zones d'expansion de crue, zones tampons forestières, continuités écologiques majeures).

- **Un approfondissement du volet paysager**

L'état initial a également été complété par une analyse détaillée des unités paysagères, réalisée sur la base du Plan Paysage de l'Agglomération et des atlas paysagers régionaux :

- description des grandes entités paysagères (massif de l'Esterel, vallons intérieurs, côtes rocheuses, plaine de l'Argens) ;
- identification des paysages littoraux sensibles et des fronts urbains à enjeux ;
- caractérisation des ruptures visuelles, des cônes de vue et des structures végétales majeures (p. 186-205).

Cette analyse renforce la capacité du SCoT à encadrer l'insertion paysagère des projets, notamment dans les secteurs soumis à pression foncière ou à risque de banalisation urbaine.

- **Une partie consacrée à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre**

En cohérence avec les orientations du Plan Climat d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, l'état initial comprend désormais :

- une analyse des émissions territoriales de GES et de leur évolution récente ;
- une étude de la consommation énergétique par secteur (résidentiel, transport, tertiaire) ;
- un inventaire des potentiels d'énergies renouvelables, notamment photovoltaïque et solaire thermique.

Ce nouveau volet permet de cadrer plus précisément les objectifs du SCoT en matière de sobriété énergétique, de transition bas-carbone et d'équipements énergétiques renouvelables.

D. Articulation avec les autres plans, schémas et programmes

Conformément à l'article R. 104-18 concernant le contenu de l'évaluation environnementale, le document « décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte ».

Cette pièce des annexes est mise à jour en tenant compte de l'évolution des documents.

E. Les changements apportés au PAS

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a été profondément révisé afin de proposer un projet de territoire cohérent à l'horizon 2045, conforme aux évolutions réglementaires, aux enjeux identifiés dans le diagnostic, aux dynamiques socio-économiques récentes et aux objectifs régionaux de sobriété foncière et de transition climatique.

Par rapport au PADD approuvé en 2017, le PAS révisé apporte des évolutions majeures dans sa structure, dans son contenu stratégique et dans la manière de traduire les objectifs territoriaux. Ces changements répondent directement aux constats issus du bilan à six ans du SCoT et aux nouvelles obligations légales, notamment celles de la loi Climat et Résilience et de l'ordonnance de 2020 sur la modernisation des SCoT.

1. Une restructuration complète du projet de territoire

Le PAS révisé se distingue d'abord par une nouvelle structuration qui remplace la logique du PADD antérieur. Alors que le document de 2017 articulait les orientations autour de thématiques larges (urbanisation, économie, environnement, déplacements), le PAS révisé adopte une architecture resserrée en grands axes stratégiques, plus lisible, cohérente et en prise directe avec les enjeux actualisés du territoire.

Le PAS repose ainsi sur :

- **une vision territoriale à horizon 2045**, explicitement positionnée dans un contexte de changement climatique, de tensions foncières et d'évolution des capacités d'accueil ;
- **trois axes stratégiques structurants** (tels que définis dans le PAS transmis), chacun décliné en orientations opérationnelles permettant une traduction directe dans le DOO ;
- **une intégration renforcée des enjeux climatiques, environnementaux, démographiques, économiques et fonciers** dans chacun des axes.

Cette reconfiguration permet au PAS d'être un document moteur, véritable charpente stratégique du SCoT, alors que le PADD de 2017 présentait une logique plus descriptive et sectorielle.

2. Une prise en compte renforcée des capacités d'accueil et de la trajectoire foncière

L'un des changements majeurs apportés au PAS concerne la manière d'aborder les capacités d'accueil du territoire, question centrale mise en avant dans le bilan du SCoT de 2017-2023.

Alors que le PADD de 2017 fondait son projet sur une croissance démographique régulière et des besoins en foncier d'activités et d'habitat relativement étendus, le PAS révisé :

- réinterroge la croissance démographique, au regard des tensions constatées : +1 177 habitants/an contre 650 prévus ;
- intègre les nouvelles exigences de sobriété foncière, issues de la Loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN régionale ;
- recentre la stratégie d'accueil sur les capacités réelles des réseaux, des équipements et des ressources, notamment la ressource en eau ;

- redéfinit l'équilibre entre renouvellement urbain, comblement, densification et extensions limitées, alors que le SCoT de 2017 privilégiait encore largement la croissance périphérique des pôles secondaires.

Ainsi, le PAS révisé introduit une approche conditionnée et graduée de la croissance, articulée avec les capacités d'accueil et les objectifs régionaux (SRADDET PACA).

3. Une armature territoriale confirmée et précisée

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne modifie pas l'armature territoriale définie dans le SCoT en vigueur. Celle-ci est confirmée dans ses principes et précisée pour en améliorer la lisibilité et la traduction opérationnelle dans le DOO.

L'armature du territoire, décrite dans la justification des choix comme un système structuré autour de pôles complémentaires selon leur poids démographique et leur niveau d'équipement, est maintenue dans son organisation actuelle.

a) Une structuration conservée autour des pôles existants

Les documents de révision confirment :

- le pôle principal formé par Fréjus et Saint-Raphaël, identifié dans le diagnostic comme le cœur du continuum urbain de l'agglomération, où se concentrent une grande partie des équipements et des emplois ;
- les pôles de Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, qui s'inscrivent dans la colonne vertébrale reliant Puget – Fréjus – Saint-Raphaël, décrite dans le diagnostic comme la « colonne vertébrale » du territoire, appuyée sur la RDN7 et les zones d'activités principales ;
- les centralités locales et quartiers constituant des polarités d'appui, tels que listés dans le PAS (La Bouverie, La Tour de Mare, Saint-Aygulf, Agay, Le Dramont, Boulouris, etc.).

b) Des axes structurants déjà présents, désormais explicités

Le PAS révisé reprend et explicite les trois axes urbains structurants déjà identifiés dans le SCoT en vigueur et dans le diagnostic, sans en modifier la logique :

- la diamétrale de centralité, qui s'étend de Puget-sur-Argens à Saint-Raphaël et regroupe les secteurs de densification et de renouvellement urbain (RDN7, Sables, Fréjus-Plage, Pin Bernard–Aurélienne) ;
- l'arc ouest roquebrunois, reliant La Bouverie au village de Roquebrune-sur-Argens ;
- le bipôle Capitou–Caïs, en développement autour de l'A8, reconnu comme un secteur dynamique avec un potentiel de structuration urbaine renforcée.

Ces éléments confirment pleinement le schéma retenu depuis le SCoT de 2017, déjà construit autour de ces trois entités urbaines majeures (diamétrale, arc ouest, bipôle).

c) Une hiérarchisation clarifiée des pôles et centralités

Le PAS apporte une clarification, sans modification, de la hiérarchie des pôles :

- Pôles principaux : Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens ;
- Pôles secondaires : Roquebrune-sur-Argens village, La Bouverie, La Tour de Mare, secteur Caïs/Capitou, Le Dramont ;

- Agglomérations littorales et corniches, où la capacité de développement est plus limitée en raison des contraintes environnementales et paysagères (Saint-Aygulf, Issambres, secteur de Boulouris à Anthéor).

Cette hiérarchisation renforce la continuité avec les orientations du SCoT en vigueur, sans révision de la structure territoriale.

d) Une armature territoriale réaffirmée pour guider la maîtrise de la croissance

La révision du PAS conserve l'armature existante et y ajoute :

- une mise en cohérence plus forte avec les objectifs de sobriété foncière, notamment en concentrant les efforts de renouvellement dans les pôles existants ;
- une articulation explicite entre armature urbaine, armature commerciale (définie dans le diagnostic commerce) et armature économique (déclinée dans le DOO).

L'armature territoriale demeure donc inchangée dans ses fondements, mais son rôle dans la stratégie d'aménagement est davantage explicité, afin de garantir la cohérence des politiques d'habitat, d'économie, de mobilités et de protection des espaces naturels.

4. Une actualisation des ambitions économiques et des orientations en matière de mobilités

La révision du PAS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération apporte des compléments et précisions aux orientations économiques et de mobilité du SCoT en vigueur, sans modifier leur logique générale. Les évolutions du territoire depuis 2017, associées aux attentes exprimées dans le diagnostic et la justification des choix, nécessitaient une mise à jour ciblée de ces ambitions.

a) Une ambition économique confirmée et complétée

L'orientation économique du SCoT repose toujours sur un modèle fondé :

- sur un tissu économique diversifié, principalement tourné vers les services, le commerce, le tourisme et l'artisanat ;
- sur un taux d'indépendance à l'emploi élevé, caractéristique du territoire ;
- et sur le maintien du ratio de création d'un emploi pour trois habitants supplémentaires, réaffirmé dans le PAS comme un élément structurant de l'équilibre local emploi / habitat.

Le PAS clarifie également plusieurs points essentiels qui découlent de l'analyse économique et du diagnostic commerce :

- des extensions de ZAE strictement mesurées ;
- la restructuration et la montée en qualité des ZAE existantes ;
- des extensions mesurées, limitées et justifiées, strictement calibrées pour répondre aux besoins locaux pour des filières innovantes, et cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière.

Ces extensions restent encadrées, adossées aux sites existants et dépendent de la capacité du foncier déjà urbanisé à absorber l'essentiel de la demande.

b) Un renforcement de l'économie présentielle et de proximité

Le PAS révisé insiste sur le rôle essentiel :

- du commerce de proximité,
- des services du quotidien,
- et des activités artisanales,

dans l'équilibre des centralités et la qualité de vie des habitants.

Cette économie présentielle constitue un levier pour :

- renforcer la mixité fonctionnelle au sein des centralités ;
- soutenir les polarités secondaires et littorales ;
- accompagner le renouvellement urbain dans la diamétrale Puget-sur-Argens – Fréjus – Saint-Raphaël ;
- limiter les déplacements contraints en favorisant un accès de proximité aux services.

Cette orientation prolonge les constats du diagnostic commerce, qui met en évidence le rôle structurant des centralités commerciales et des polarités secondaires dans l'organisation du territoire.

5. Des orientations de mobilité adaptées aux enjeux et à la grande accessibilité du territoire

Le PAS révisé s'appuie sur les constats du diagnostic mobilité, qui souligne :

- La grande accessibilité du territoire, rendue possible par l'A8, la RDN7, la RD100, la proximité du littoral et la présence de gares ;
- Des flux internes et externes importants ;
- Une dépendance persistante à l'automobile ;
- Un rôle structurant de l'axe Puget-sur-Argens – Fréjus – Saint-Raphaël dans les déplacements quotidiens.
- Une accessibilité structurante confirmée

Le PAS rappelle que le territoire bénéficie de :

- L'axe autoroutier A8, reliant l'agglomération à l'arrière-pays, aux bassins d'emploi voisins ;
- La RDN7, qui constitue l'axe urbain majeur et support principal des centralités ;
- La RD100, maillon essentiel entre littoral et arrière-pays ;
- Les gares ferroviaires, notamment Saint-Raphaël–Valescure et Fréjus, qui structurent les liaisons régionales.

Cette accessibilité constitue un atout majeur pour les activités économiques, l'emploi, les mobilités quotidiennes et le fonctionnement multipolaire du territoire.

a) Une articulation renforcée entre mobilités et organisation urbaine

Le PAS ne modifie pas les objectifs du SCoT en matière de déplacements, mais les précise :

- Amélioration des mobilités internes pour accompagner le renouvellement urbain dans la diamétrale ;

- Renforcement des liaisons entre pôles (Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens) ;
- Meilleure articulation entre localisation de l'habitat, emplois et services dans les centralités ;
- Accompagnement des polarités littorales et collinaires pour limiter les déplacements contraints.

L'enjeu principal est de mieux relier développement, accessibilité et organisation des centralités, sans remettre en cause le fonctionnement global du système de mobilité défini dans le SCoT en vigueur.

6. Une intégration systématique des enjeux climatiques et environnementaux

Dans le PADD de 2017, les thématiques environnementales étaient présentes mais restaient dispersées entre différentes orientations. Le PAS révisé opère un changement notable : les enjeux climatiques, énergétiques, écologiques et paysagers deviennent transversaux et structurants, et irriguent l'ensemble des axes.

Les évolutions majeures comprennent :

- L'intégration d'une vision d'adaptation au changement climatique à horizon 2050, notamment concernant les effets chaleur, ressource en eau, feux de forêts, submersion, risques d'inondation et gestion du trait de côte ;
- La définition d'orientations consacrées à la réduction des émissions de GES, en cohérence avec le PCAET ;
- La réaffirmation du rôle stratégique des continuités écologiques, des massifs forestiers et des paysages identitaires ;
- Une meilleure articulation entre protection de la biodiversité, prévention des risques et planification urbaine.

Le PAS révisé devient ainsi le support stratégique permettant au DOO de définir des prescriptions opérationnelles en matière de préservation des milieux, de désimperméabilisation, de gestion des risques et de transition énergétique.

7. Un projet révisé pour répondre à la sobriété foncière et au ZAN

Enfin, par rapport au document de 2017, le PAS révisé introduit des inflexions majeures liées :

- À la réduction nécessaire de la consommation foncière,
- À la détermination d'une trajectoire locale compatible avec la trajectoire régionale,
- À l'obligation de prioriser la mobilisation du foncier déjà urbanisé,
- Et à une plus grande sélectivité dans les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux développements.

Ces orientations constituent la base stratégique permettant d'élaborer un DOO sobre, hiérarchisé, efficace et compatible avec les exigences légales.

F. Les changements apportés au DOO

Dans le cadre de la révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a fait l'objet d'un travail de mise à jour, de clarification et de hiérarchisation, afin d'assurer une meilleure lisibilité et une cohérence renforcée entre les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et les dispositions opposables aux documents d'urbanisme locaux.

L'un des choix structurants de la maîtrise d'ouvrage a été de faire évoluer la présentation du DOO. Alors que le SCoT en vigueur distinguait des orientations et des objectifs, le DOO révisé adopte désormais une organisation en prescriptions et recommandations.

Ce changement n'est pas imposé par la réglementation, mais constitue un choix méthodologique visant à :

- Mieux distinguer les dispositions opposables (prescriptions) de celles qui expriment une intention d'aménagement non contraignante (recommandations) ;
- Clarifier la lecture du DOO pour les communes, les partenaires techniques et les Personnes Publiques Associées ;
- Renforcer l'articulation entre les orientations du PAS et leur déclinaison opérationnelle.

Par ailleurs, la structuration du DOO a été entièrement réorganisée pour se conformer strictement à la Section 2 du Code de l'urbanisme relative au document d'orientation et d'objectifs (articles L.141-4 à L.141-14). Le DOO est ainsi présenté par grandes thématiques, en cohérence directe avec les attendus légaux, ce qui permet une lecture plus claire et une articulation plus explicite entre les objectifs stratégiques du SCoT et les attendus réglementaires.

La révision du DOO s'est appuyée sur trois principes :

- Maintenir les dispositions du DOO en vigueur lorsqu'elles demeurent cohérentes, adaptées aux enjeux actuels et compatibles avec les objectifs du PAS ;
- Actualiser les dispositions devenues partielles ou insuffisantes au regard du diagnostic révisé, notamment sur la consommation d'espace, les risques, les mobilités, les ressources et les continuités écologiques ;
- Compléter le DOO par de nouvelles prescriptions lorsque les enjeux émergents ou approfondis dans le PAS le justifient.

a) Évolution du traitement des secteurs d'urbanisation nouvelle (UNA / UNC)

Le DOO en vigueur distinguait deux catégories d'urbanisation nouvelle :

- L'urbanisation nouvelle d'accompagnement ;
 - L'urbanisation nouvelle complémentaire ;
- Ainsi que leurs localisations cartographiées.

La révision générale du SCoT supprime ces deux notions et l'ensemble des périmètres associés. Cette évolution résulte du changement de méthode apporté par le DOO révisé, qui n'organise plus la production urbaine autour de secteurs pré-identifiés d'extension mais autour :

- D'une priorisation systématique du renouvellement urbain ;
- D'extensions strictement conditionnées par les capacités d'accueil et la démonstration de l'absence de gisements internes mobilisables ;
- D'une cohérence obligatoire avec la trajectoire de consommation d'espace et les capacités locales en eau, mobilités et équipements.

En conséquence, les périmètres UNA/UNC disparaissent, sans que cela implique leur réalisation ou leur abandon.

Ils sont désormais intégrés, lorsqu'ils restent pertinents, dans la logique générale d'extensions conditionnées, appréciées au cas par cas par les PLU(i) sur démonstration de besoin, conformément aux prescriptions de la partie B.1 du DOO révisé.

Cette évolution n'entraîne aucune incidence foncière prédéterminée : les projets potentiels relèvent désormais d'une instruction locale encadrée par les règles du DOO, et non plus de la logique de secteurs figés présente dans le document de 2017.

b) Éléments non repris : SDP à créer, nombre d'emplois à créer par espace économique

Le DOO comportait plusieurs tableaux précisant, par zone ou espace économique, des indicateurs de surface de plancher maximale à créer ou de nombre d'emplois ciblés.

La révision générale supprime ces tableaux pour deux raisons :

Méthodologique :

Le DOO révisé organise désormais la stratégie économique autour :

- D'une cible globale de création d'emplois à l'échelle intercommunale (A.1) ;
- D'une structuration précise des ZAE et de leurs vocations ;
- D'une prescription d'extension strictement justifiée,

Les indicateurs de SDP par site ne sont donc plus l'outil de calibration du foncier économique.

Opérationnelle :

Les besoins réels en surfaces économiques doivent être appréciés :

- En fonction des opportunités de recyclage et densification des ZAE ;
- Selon une logique de montée en qualité et en compacité ;
- En cohérence avec la trajectoire foncière ZAN et les capacités d'accueil.

En conséquence, les tableaux de SDP / emplois par zone ne figuraient plus parmi les outils pertinents du DOO révisé et ne sont donc pas reconduits.

La justification des besoins fonciers économiques est désormais portée à l'échelle intercommunale, conformément aux prescriptions A.1 et A.1.2.

c) Suppression du chapitre relatif à la « Basse vallée de l'Argens »

Le DOO en vigueur comportait un chapitre dédié à la « Basse vallée de l'Argens ».

La révision générale supprime cette entrée spécifique pour les raisons suivantes. Les enjeux de ce secteur (risques, biodiversité, continuités écologiques, vocation agricole, gestion de l'eau, pressions foncières) sont désormais traités transversalement dans les différentes parties du DOO :

- Continuités écologiques et sous-trame aquatique (C.1),
- Prévention des risques naturels (C.4),
- Ressource en eau (C.2),

- Agriculture (A.2),
- Consommation d'espace NAF (C.6) ;

La révision repose sur une logique unifiée par thématique, et non plus sur des fiches territorialisées héritées du document de 2017. Les limites des secteurs fonctionnels ne justifiaient plus une entrée autonome, dans la mesure où les enjeux de la plaine de l'Argens sont déjà pris en compte dans la TVB révisée et dans la stratégie ENAF.

Ainsi, la disparition du chapitre « Basse vallée de l'Argens » n'entraîne aucune perte de contenu : les enjeux correspondants sont intégralement repris et intégrés dans les prescriptions thématiques du DOO.

d) Éléments maintenus et modifiés par thématique

Pour chaque partie thématique du DOO révisé (A à D), les tableaux suivants présentent de manière synthétique :

- Ce qui est maintenu : dispositions reconduites du SCoT en vigueur, sans modification substantielle ;
- Ce qui est ajouté ou ce qui change : nouvelles prescriptions, reformulations, évolutions de périmètre, ou ajustements liés aux choix de la révision générale.

THEMATIQUES DOO	CE QUI EST MAINTENU	CE QUI EST AJOUTE / MODIFIE
PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES	Maintien du principe d'un développement économique équilibré, articulant centralités et zones d'activités.	Ajout d'une prescription explicitant la cible de production d'emplois : <i>créer un emploi pour trois nouveaux habitants</i> (A.1).
	Les ZAE restent structurantes dans la stratégie économique.	le DOO introduit une prescription indiquant que <i>1/3 des emplois doivent être localisés en ZAE</i> , avec une logique d'accueil réservée aux filières à forte emprise (A.1.2).
	Le principe général d'extension possible des zones d'activités était déjà présent.	Encadrement renforcé des extensions : la révision introduit une prescription d'extension mesurée et strictement justifiée sur le seul site stratégique de Grand Capitou (Safari – Bonfin – Zoo), en raison de la saturation du foncier disponible et des besoins identifiés (A.1.2) .
	Le SCoT en vigueur reconnaissait le rôle économique des centralités.	Ajout d'une prescription nouvelle sur les centralités économiques : obligation de soutenir les activités de proximité, artisanat, professions de service afin de renforcer la mixité fonctionnelle au cœur des tissus urbains (A.1.1).
	Principe de maîtrise de l'évolution des commerces en périphérie présent en 2017.	Création de la série A.3.1 à A.3.6, très détaillée, qui n'existait pas sous cette forme : • A.3.1 : structuration d'un maillage commercial cohérent à l'échelle intercommunale ; • A.3.2 : priorité absolue à l'implantation en centralités ; • A.3.3 : limitation stricte de l'expansion des zones commerciales périphériques ; • A.3.4 : règles précises d'interdiction hors localisations préférentielles (pas de nouvelles GMS le long des axes de transit ; pas dans des ZAE non destinées au commerce) ; • A.3.5 : politique de régénération des zones commerciales périphériques ; • A.3.6 : règles nouvelles sur la logistique commerciale (priorité à la logistique locale, interdiction des implantations captant les flux routiers).

	L'idée de favoriser la densification des espaces commerciaux existants était évoquée mais non précisée.	Prescription P14 – Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales : • densification prioritaire dans les espaces déjà artificialisés (parkings) ; • recyclage des friches commerciales obligatoire avant toute nouvelle implantation ; • référence explicite à l'article L.752-6 du Code du commerce
	Maintien du principe que les commerces doivent être localisés dans des centralités	Précision sur les "centres de quartier" créés par les PLU : • possibilité, sous conditions strictes, de délimiter des secteurs de proximité ; • implantation limitée à des commerces de quartier ; • règles précises pour éviter l'étirement des linéaires commerciaux (A.3 – alinéa hors PLP).
	Le DOO 2017 évoquait un contrôle des implantations commerciales hors centralité.	Renforcement majeur des interdictions : les PLU ne peuvent autoriser de nouvelles implantations : • le long d'axes à fort trafic (logique de captation des flux) ; • dans les ZAE non identifiées comme secteurs d'implantation périphérique (A.3.4).
	Le SCoT en vigueur comportait une ambition touristique.	Ajout d'un chapitre structuré A.4 : • articulation de l'offre touristique avec les ressources naturelles ; • cohérence avec les paysages et les capacités d'accueil ; • introduction de prescriptions sur la diversification de l'offre et la structuration des sites touristiques.
	La logistique était absente ou peu présente dans le DOO 2017.	Création d'un volet dédié à la "logistique commerciale" (A.3.6) : • priorité aux implantations répondant à la consommation locale ; • encadrement strict des plateformes logistiques non endogènes ; • cohérence avec les enjeux ZAN et la maîtrise des flux.

	La préservation agricole était présente dans le DOO 2017.	Création d'un bloc entier A.2 sur l'agriculture : • protection du foncier agricole ; • lutte contre les mutations non agricoles ; • valorisation des filières agricoles locales ; • structuration du rôle économique de l'agriculture. Le SCoT en vigueur distinguait les espaces agricoles « structurants » et « stratégiques », mais cette classification n'a pas été reconduite car elle n'a pas démontré son utilité opérationnelle. Les PLU l'ont peu mobilisée en raison d'un manque de critères explicites permettant d'en comprendre la méthode ou l'objectif. Par ailleurs, cette distinction soulevait des interrogations quant à ses possibles interprétations, notamment pour certains types de projets agricoles innovants. Le SCoT révisé maintient donc un niveau de protection identique pour l'ensemble des espaces agricoles, en s'appuyant uniquement sur leur vocation et leurs fonctions, afin d'offrir un cadre plus clair et plus directement mobilisable par les communes dans leurs documents d'urbanisme.
PARTIE B — OFFRE DE LOGEMENTS, MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS ET DENSIFICATION	Maintien du principe d'un développement prioritaire dans les enveloppes urbaines existantes.	Renforcement des règles de densification dans les enveloppes urbaines : prescriptions précises sur les niveaux de densité attendus dans les pôles principaux, pôles secondaires et secteurs en renouvellement (B.1).
	Maintien du rôle de Fréjus et Saint-Raphaël comme pôles de structuration de l'offre de logements.	Ajout de prescriptions sur la répartition des capacités de production de logements selon l'armature : • priorité aux pôles principaux ; • développement mesuré des pôles secondaires ; • capacité limitée dans les secteurs littoraux et collinaires.
	La densification était déjà un objectif présent dans le SCoT 2017	Définition de seuils de densité plus explicites (B.1) par sous-secteurs : • densités minimales en renouvellement ; • densités renforcées le long de la diamétrale de centralité ;

		• densités adaptées dans les secteurs à forts enjeux environnementaux.
	Le renouvellement urbain était déjà mentionné.	Ajout d'une prescription structurante sur le renouvellement prioritaire des tissus sous-occupés (friches, parcelles peu exploitées, "dents creuses"), avec obligation de justification dans les PLU de toute ouverture nouvelle.
	Le DOO 2017 imposait déjà la justification des extensions urbaines.	Encadrement des extensions : • seules autorisées en continuité immédiate, • démonstration d'un déficit de capacité interne, • conformité aux capacités d'accueil (ressource en eau, risques, mobilité).
	La prise en compte des risques existait déjà.	Renforcement des conditions de constructibilité dans les zones exposées aux aléas : inondations, feux de forêt, submersion (B.1)
	Maintien de la logique de hiérarchisation des besoins en logements.	Clarification des obligations en matière de production de logements : articulation obligatoire entre logements familiaux, résidences secondaires, résidences gérées, saisonniers, et diversification des formes d'habitat.
	La nécessité de répondre aux besoins locaux était déjà exprimée.	Obligation de cohérence entre : projections démographiques, ressources, équipements publics, capacités de mobilité, consommation d'espace. Les PLU doivent démontrer cette cohérence (B.1).
	Les centralités étaient déjà identifiées comme prioritaires.	Renforcement de la fonction résidentielle des centralités, en lien avec l'économie présente : • mixité fonctionnelle obligatoire ; • soutien aux commerces de proximité ; • alignement avec les périmètres de centralité commerciale du DAACL.
	Les déplacements faisaient déjà l'objet d'objectifs dans le DOO 2017.	Reformulation importante en prescriptions / recommandations : organisation par modes, structuration par les axes RD100 – RDN7 – A8, et priorité au renforcement des mobilités internes
	Le DOO 2017 mentionnait la dépendance automobile.	Prescription nouvelle : réduire la dépendance automobile via : • amélioration des mobilités internes, • renforcement des liaisons inter-pôles, • meilleure desserte des secteurs en renouvellement.
	La desserte des pôles par les TC était déjà évoquée.	Ajout de règles liées à l'accessibilité :

		• priorité donnée aux secteurs desservis, • conditionnalité de certaines densifications à l'existence d'une desserte en transport collectif.
	Le lien logement / équipements existait déjà.	Prescription nouvelle : les PLU doivent démontrer la capacité des équipements (scolaires, petite enfance, santé, sport) à absorber les nouvelles populations accueillies.
	Le principe d'une meilleure mixité sociale est reconduit : le SCoT continue de s'appuyer sur le Programme local de l'habitat comme outil de mise en œuvre et d'évaluation de la mixité sociale, chargé de décliner les objectifs programmatiques par commune et de piloter l'équilibre de la chaîne du logement. La recherche d'une diversité de statuts d'occupation et de typologies au service des familles, des jeunes actifs et des ménages modestes est également maintenue dans les objectifs stratégiques de la partie B.1.	La prescription explicite qui fixait, au niveau du SCoT, un objectif de production globale de logements locatifs sociaux visant la moitié de la production totale de logements jusqu'à l'échéance 2025, ainsi que la référence à la période de rattrapage 2015-2025, disparaît du DOO révisé. Le DOO révisé se recentre sur un objectif quantitatif global de production de 11 000 logements à 20 ans, ventilé par commune, sans cible chiffrée propre aux logements sociaux dans les prescriptions. La programmation sociale et les trajectoires de rattrapage au titre de la loi SRU sont renvoyées au PLH et aux contrats de mixité sociale, explicités dans le diagnostic, mais ne font plus l'objet d'une prescription chiffrée dans le DOO lui-même. Les objectifs sont reformulés de manière plus qualitative : le DOO met désormais l'accent sur le renforcement de l'offre de logements « sociaux, abordables et adaptés », la diversification des parcours résidentiels, et la prise en compte de publics ciblés (jeunes, seniors, saisonniers, travailleurs précaires), plutôt que sur un ratio unique de logements locatifs sociaux.
	La prise en compte du stationnement était déjà abordée.	Nouvelles règles sur la gestion du stationnement pour réduire l'emprise foncière : • mutualisation, • limitation des parkings de surface, • densification prioritaire des parcelles sous-occupées.
	La densité pouvait être modulée selon les secteurs.	Le tissu pavillonnaire peut être densifié (objectif 12 log/ha)

		Les objectifs de densité ont été augmenté pour le cœur d'agglomération, passant de 70 log/ha à 80 log/ha
PARTIE C : TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Maintien du principe général de protection et de préservation des continuités écologiques, déjà présent dans le DOO 2017.	Évolution méthodologique majeure de la TVB, fondée sur une analyse écologique beaucoup plus fine : • intégration des réservoirs régionaux du SRCE/SRADDET, repris et précisés spatialement ; • mobilisation d'une modélisation cartographique dédiée pour identifier les réservoirs principaux et secondaires, et espaces de perméabilité écologiques par sous-trame ; • prise en compte d'une étude spécifique sur la plaine de l'Argens (espèces parapluies, franchissabilité, zones de vie, corridors fonctionnels) ; • analyse détaillée de la frangibilisation des infrastructures (RDN7, RD100, A8, littoral).
	Les réservoirs de biodiversité régionaux étaient déjà intégrés (approche large, peu détaillée).	Les espaces Natura 2000 font l'objet d'une catégorisation à part.
	Le DOO 2017 identifiait des « corridors » de manière schématique.	Reconstruction complète des corridors écologiques : • transformation de « corridors de principe » en corridors fonctionnels, issus des données naturalistes récentes ; • révision des continuités Argens – massifs – littoral ; • structuration des continuités de mi-pente (massif / plaine), inexistantes ou imprécises en 2017.
	La TVB 2017 était principalement fondée sur la carte SRCE.	Intégration de trois sous-trames distinctes, totalement absentes en 2017 : • sous-trame boisée (massifs de l'Estérel et Tanneron) ; • sous-trame aquatique et humide (Argens, Reyran, zones humides littorales) ;

		• sous-trame agricole et ouverte (continuités agro-écologiques intermédiaires).
	Le SCOT 2017 posait le principe de non-fragmentation.	Identification des secteurs de vigilance : • vallée de l'Argens ; • bordure littorale ; • bordure d'agglomération (interfaces urbain/naturel). Précision du rôle des interfaces écologiques (lisières forestières, marges agricoles, ripisylves) avec prescriptions de principe : • maintien des lisières ; • préservation des ripisylves ; • maîtrise de l'urbanisation dans les interfaces sensibles.
	Une orientation générale sur la présence du végétal était présente.	Renforcement de l'orientation "Renforcer la présence du végétal dans les espaces urbanisés", qui n'est pas une obligation, mais qui vise à : • développer des micro-corridors urbains ; • améliorer la continuité écologique interne aux tissus urbains ; • créer des espaces de respiration.
	Les orientations climat/énergie figuraient dans le DOO 2017, mais succinctes.	Création d'un bloc structuré sur la transition énergétique (C.3) : • mobilisation du potentiel photovoltaïque en toiture en priorité ; • intégration des critères d'ensoleillement dans les opérations d'aménagement ; • conditions pour les installations solaires au sol (secteurs admissibles / secteurs exclus) ; • articulation explicite avec les objectifs du PCAET.
	Le DOO 2017 intégrait la prévention des risques.	Actualisation complète du volet risques (C.4) selon les PPRI, feux de forêts et submersion mis à jour depuis 2019 : • interdiction renforcée d'urbanisation dans les secteurs à aléas forts ;

		• conditions de constructibilité plus restrictives en aléa modéré ; • prescriptions d'adaptation des formes urbaines dans les zones sensibles (matériaux, enveloppes, déblais/remblais interdits selon secteurs).
	Le principe d'économie de l'espace figurait déjà dans le DOO 2017.	Ajout d'un bloc entièrement nouveau "Objectifs de consommation d'ENAF" (C.6) déclinant les exigences de la loi ZAN avec : • objectifs chiffrés à 20 ans : 171 ha (dont 115 pour logement, équipements associés et 56 pour les activités économiques) ; • trajectoire compatible SRADDET ; • déclinaison par communes ; • obligation de démontrer l'optimisation des gisements internes (friches, dents creuses)
	Les orientations paysagères du DOO 2017 sont globalement reconduites à l'identique.	Aucune nouvelle prescription structurante : le DOO révisé ne crée pas de règles supplémentaires par rapport au SCoT en vigueur.
	La gestion de la ressource en eau était présente mais limitée	Renforcement majeur du volet "eau" (C.2) : • prescription sur la sobriété de la ressource dans tous les projets ; • cohérence obligatoire avec les volumes disponibles (AEP) ; • renvois systématiques au SDAEP ; • prise en compte de la vulnérabilité hydrique identifiée dans l'EIE.

e) Un changement majeur dans la déclinaison de la loi Littoral

La révision générale du SCoT constitue la première mise à jour complète des modalités d'application de la loi Littoral depuis l'approbation du SCoT de 2017. Le DOO en vigueur fixait des principes généraux (continuité de l'urbanisation, protection des espaces proches du rivage, gestion des coupures, encadrement des secteurs d'extension), mais ne comportait ni méthodologie précise, ni cartographie consolidée, ni définition stabilisée des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au sens des articles L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme.

Ces éléments, pourtant indispensables à une mise en œuvre sécurisée de la loi Littoral à l'échelle communale, restaient largement implicites dans le SCoT de 2017. La révision générale apporte donc une évolution structurante en formalisant, pour la première fois, une méthodologie complète, argumentée, fondée sur des critères morphologiques, fonctionnels, de desserte et de composition urbaine.

Les agglomérations, villages et SDU sont désormais identifiés selon une grille cohérente avec les pratiques nationales et les retours d'expérience locaux :

- continuité du bâti,
- présence d'équipements élémentaires,
- existence d'une enveloppe urbaine lisible,
- taille critique du tissu bâti selon sa fonction (résidentielle ou économique),
- articulation avec les réseaux et espaces naturels.

f) L'absence de Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne dispose pas d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer, alors que cet outil était envisagé et avait fait l'objet de discussions antérieures.

L'absence de SMVM a eu deux effets majeurs dans le SCoT 2017 :

- une faible prise en compte des milieux marins, limitée aux dispositions générales des ERC et de la bande littorale ;
- une absence de structuration des vocations littorales et maritimes (ports, plages, zones de mouillage, usages professionnels, écotourisme, continuités d'accès).

La révision générale corrige cette lacune en intégrant pour la première fois, dans le DOO :

- des prescriptions dédiées aux milieux littoraux et marins (biocénoses, interface terre-mer, qualité des eaux, renaturation),
- une organisation fonctionnelle des vocations littorales et maritimes (ports, plages, activités nautiques, cheminements),
- un cadrage cohérent des usages émergents (paddle, plongée, loisirs nautiques, fréquentation saisonnière).

La révision ne crée pas un SMVM, mais remplit la fonction attendue d'un outil de planification littorale en définissant des règles lisibles, proportionnées et adaptées.

g) Une révision qui apporte une méthode complète d'application de la loi Littoral

Le SCoT approuvé en 2017 appliquait la loi Littoral, mais uniquement sur la base de ses principes généraux. Il ne proposait pas de méthode d'identification précise des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés au sens des articles L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme. L'absence de grille d'analyse morphologique, fonctionnelle et paysagère conduisait à des interprétations variables d'un secteur à l'autre, et les documents communaux ne disposaient pas d'un cadre homogène pour traduire ces notions.

La révision générale introduit pour la première fois une méthode stabilisée, explicite et argumentée, fondée sur l'analyse de la continuité bâtie, des réseaux, des équipements, des formes urbaines et des interfaces naturelles. Cette clarification permet une application plus cohérente et sécurisée de la loi Littoral dans l'ensemble du territoire.

h) Une continuité du travail mené avec les communes, en l'absence d'adoption de la MS2

Une modification simplifiée n°2 avait été engagée afin :

- d'échanger avec les communes sur les critères d'identification des secteurs littoraux,
- de tester une méthodologie d'analyse morphologique,
- et d'ajuster certaines limites (coupures, EPR, ERC, contours d'agglomération).

Ce travail a permis de renforcer la connaissance collective des secteurs littoraux et d'identifier les ajustements nécessaires.

Cependant, cette modification n'a jamais été adoptée et n'a donc produit aucun effet opposable.

Le SCoT en vigueur reste celui de 2017.

La révision générale reprend la continuité de ce travail préparatoire, en le consolidant, en l'actualisant et en le formalisant dans un document unique, stabilisé et opposable, en concertation avec les communes littorales.

i) Les évolutions apportées aux autres composantes littorales

Espaces proches du rivage (EPR)

La révision clarifie et actualise les EPR en s'appuyant sur :

- l'analyse géomorphologique et paysagère,
- les continuités écologiques littorales,
- les interfaces naturelles et urbanisées.

Les périmètres sont ajustés pour refléter la réalité du terrain et sécuriser leur traduction dans les PLU.

Espaces remarquables et caractéristiques (ERC)

Les ERC terrestres sont affinés selon des critères explicites (naturalité, fragilité, rôle écologique ou paysager).

La révision introduit également pour la première fois des ERC marins, fondés sur les habitats et biocénoses littorales.

Coupures d'urbanisation

Les coupures sont révisées pour tenir compte des fronts urbains actuels et des discontinuités naturelles. Leur rôle écologique, paysager et fonctionnel est clarifié pour éviter les ambiguïtés de la version de 2017.

Espaces boisés significatifs littoraux (EBS)

Les EBS sont mieux caractérisés : rôle dans les continuités littorales, valeur paysagère, fonction de tampon entre secteurs naturels et urbanisés.

- Vocations littorales, ports, plages et activités nautiques

La révision structure pour la première fois :

- une distinction claire entre plages naturelles, plages urbaines et plages équipées,
- la cohérence d'évolution des ports et activités nautiques,
- la gestion des usages émergents et de la fréquentation.
- Prise en compte du recul du trait de côte et des risques de submersion

Prise en compte du recul du trait de côte et des risques de submersion

Le SCoT approuvé en 2017 ne comportait pas de volet spécifique consacré au recul du trait de côte ou à la submersion marine. La révision générale introduit pour la première fois un cadre dédié à ces phénomènes, sans se substituer aux études techniques menées par les services compétents ni anticiper des données qui ne seraient pas disponibles.

Le DOO révisé s'appuie sur l'état des connaissances actuellement mobilisables à l'échelle intercommunale, notamment les éléments issus des suivis littoraux et des constats partagés avec les communes. Il organise ces enjeux dans un chapitre qui vise uniquement à :

- reconnaître l'existence de secteurs littoraux soumis à l'érosion et aux phénomènes de submersion,
- rappeler la nécessité d'en tenir compte dans l'aménagement des espaces concernés,
- préciser que l'évolution de ces secteurs devra s'appuyer sur les démarches et outils portés par l'intercommunalité et les communes,
- encadrer la manière dont les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en considération l'exposition de certains linéaires.

Le DOO ne crée aucune règle nouvelle de portée technique ; il formalise une prise en compte planificatrice de ces phénomènes, de manière proportionnée, en cohérence avec la vocation des secteurs et la sensibilité identifiée des espaces littoraux. Il précise que l'aménagement des secteurs déjà urbanisés exposés doit intégrer les conditions locales d'exposition, tandis que dans les secteurs naturels, le principe général de préservation demeure la règle.

VI. ELABORATION DU « DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIALE ET LOGISTIQUE »

Le DAACL est redevenu un chapitre obligatoire du DOO depuis la publication de la loi ELAN. Cette obligation s'applique aux nouvelles procédures d'élaboration ou de révision. La précédente révision ayant été prescrite avant la loi ELAN, elle n'était pas concernée par la réalisation de ce document.

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) apporte un certain nombre de modifications du code de l'urbanisme et du code du commerce impactant l'aménagement commercial. Elle introduit notamment la prise en compte de l'impact sur l'artificialisation des sols et la consommation économe de l'espace dans les conditions d'implantation, notamment par l'accompagnement du renouvellement des zones commerciales. C'est cette même loi qui vient également demander au DAACL de fixer des orientations en matière de « logistique commerciale ».

Les attendus du DAACL sont définis par l'article L. 141-6 du Code de l'urbanisme. Composition du DAACL :

- Une partie comportant les orientations du DOO. Cette partie a été intégrée dans les objectifs du DOO, notamment dans l'axe 3 (voir tableau ci-dessus) ;
- Une partie DAACL à proprement parler. Cette partie a été ajoutée à la suite du DOO et précise les éléments suivants :
 - Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantations périphériques qui vont guider l'implantation préférentielle des commerces ;
 - Les vocations préférentielles pour le développement du commerce : Le SCoT décline les localisations préférentielles pour le commerce d'importance. La notion de commerce d'importance s'appuie sur le seuil de 300m² de surfaces de vente. Cette déclinaison s'effectue selon la réponse à des fréquences d'achats disposant d'aire d'influence et d'impact sur le territoire différencié ;
 - Une carte de l'armature commerciale avec les centralités et les secteurs d'implantation périphérique (SIP) selon les niveaux de polarité ;
 - Des fiches présentant par site d'implantation préférentielle en centralité ou en SIP les typologies de commerces visées.