

# Révision N°1 du Schéma de COhérence Territoriale

*Estérel Côte d'Azur Agglomération*

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



**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES A L'ELABORATION**

**Est+érel**  
**côte d'azur**  
**AGGLOMÉRATION**

Toulon, le 28 JUIL. 2026

Le préfet du Var

à

Monsieur le président d'Estérel Côte  
d'Azur Agglomération  
624, Chemin Aurélien  
CS 50133  
83707 SAINT-RAPHAËL Cedex

**Objet :** Révision du schéma de cohérence territoriale Esterel Côte d'Azur  
Agglomération – Avis sur arrêt  
**Référence :** Délibération du conseil communautaire du 29 décembre 2025  
**Pièces jointes :** Avis ARS – DREAL PACA - ENEDIS – Natran – ONF – RTE - SCP – SDIS -  
SPMR - UDAP

Par délibération citée en référence, reçue par mes services le 5 mai 2026, le conseil de l'agglomération Estérel Côte d'Azur (ECAA) a arrêté la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT), conformément aux dispositions de l'article L. 143-20 du code de l'urbanisme (CU).

Tout en soulignant la qualité du travail effectué en concertation avec les services de l'État, il reste des améliorations nécessaires à apporter à votre document, afin de le sécuriser juridiquement. Je serai ainsi vigilant aux suites que vous apporterez aux observations suivantes.

### ***Le respect des objectifs de sobriété foncière***

Les données issues du portail national de l'artificialisation des sols font état d'une consommation foncière de 239 hectares (23 hectares par an sur 11 ans) à l'échelle du territoire du SCoT sur la période de référence 2011-2020 puis de 79 hectares entre 2021 et 2024.

Ces résultats apparaissent en décalage avec les éléments présentés dans le SCoT ainsi qu'avec la consommation foncière effectivement observée sur le territoire. En effet, le



SCoT indique une consommation de l'ordre de 290 hectares (entre 2011 et 2020) soit un rythme d'environ 29 hectares par an. Selon le SCoT, un écart de 46 hectares (au lieu de 51 hectares) serait lié à de l'habitat illicite ou phénomène de cabanisation principalement, sur les communes de Fréjus, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Le dossier gagnerait en lisibilité en présentant les éventuelles corrections apportées aux données nationales ainsi que les raisons susceptibles d'expliquer les écarts entre les données produites par l'État et celles retenues par le SCoT.

Toutefois, le SCoT affirme son ambition de ralentir la croissance démographique à un rythme maîtrisé avec un objectif moyen de + 0,3 % par an à l'horizon de 20 ans. L'objectif consiste donc en un accroissement de la population de 7 200 nouveaux habitants (1,85 personnes par ménage) sur la durée de vie du SCoT. Pour répondre à ce besoin, il ressort du document d'orientation et d'objectifs (DOO), une consommation d'ENAF planifiée de 171 hectares jusqu'en 2046. Conformément à l'article L. 141-3 du CU et dans la mesure où les objectifs visent à réduire la consommation d'espaces pour répondre aux exigences de la loi Climat et Résilience et du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), cet objectif devra également être identifié dans le projet d'aménagement stratégique (PAS) sans pour autant relancer le débat sur ces documents.

Sur ces 171 hectares de consommation d'ENAF estimée, 115 hectares sont dédiés au développement de l'habitat et équipements associés.

Selon les densités minimales retenues par le DOO et en tenant compte de l'armature urbaine, ils devraient permettre de produire 11 000 nouveaux logements.

Le SCoT s'engage donc dans une réduction de la consommation d'espace pour s'aligner sur la loi Climat et Résilience. L'objectif est de passer d'une consommation de 29 hectares par an à une moyenne de 8,5 hectares par an sur les 20 prochaines années, soit une réduction de 70 %. Le calendrier du SCoT prévoit des plafonds stricts par décennie pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 :

- 2021-2031 : 146 ha (le SRADDET prévoit une réduction de 49,5 % par rapport à la décennie précédente)
- 2031-2041 : 73 ha
- 2041-2050 : 36 ha

La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification des centres-villes et à la réutilisation des friches.

En synthèse, les efforts par rapport au SCoT en vigueur sont à souligner en matière de consommation d'espaces. Des compléments sont attendus sur les écarts constatés afin de



permettre d'apprécier pleinement la robustesse du bilan foncier retenu comme référence pour la définition de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces.

### ***L'atteinte des objectifs en matière d'habitat***

Le SCoT prévoit de développer une offre de logements variée pour compléter la chaîne du logement et garantir un parcours résidentiel adapté aux résidents permanents, tout en maîtrisant le développement des résidences secondaires dans la production neuve. Il s'agit de préserver les équilibres entre habitants permanents et occasionnels. Le développement de solutions résidentielles innovantes pour les seniors, telles que les logements intergénérationnels et les dispositifs favorisant le maintien à domicile est une action intéressante.

Néanmoins, les objectifs chiffrés indiqués dans le projet de SCoT appellent une alerte. En effet, le SCoT précise que la réponse aux besoins en logements passe par la mobilisation d'un objectif global de 11 000 logements à produire d'ici 2046.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le territoire du SCoT enregistrait un manque global de 8 361 LLS pour permettre à ses communes d'atteindre le taux de 25 %.

Le SCoT prévoit la production d'environ 450 résidences principales (RP) par an sur 20 ans. Cette prévision permettrait d'assurer « le maintien de la population existante et l'accueil des nouveaux habitants, en articulation avec l'objectif de croissance démographique et les spécificités communales ». Or, la demande observée en logement locatif social (LLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2026 s'élève à 5 606 logements hors mutation et 1 719 logements en mutation, soit une demande totale de 7 325 logements.

En conséquence, l'objectif de production de 450 RP par an ne permet pas de répondre aux objectifs fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), ni à la demande observée sur le territoire. Ces fortes demandes constituent un enjeu majeur en termes de réponses à apporter pour permettre de loger les ménages aux revenus les plus modestes. Elles sont à mettre en relation avec les niveaux moyens annuels de 400 LLS financés ces dernières années.

Pour la période triennale 2023-2025, les communes de Fréjus et Roquebrune-sur-Argens ayant signé un contrat de mixité sociale (CMS) avec l'État ont vu leur objectif triennal abaissé à 25 % de taux de rattrapage (au lieu de 33 %), ce qui signifie qu'elles devaient donc produire 672 LLS par an. Les communes de Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens n'ayant pas souhaité signer de CMS, leur objectif cumulé s'élève à 1 070 LLS. De fait, l'objectif cumulé de production d'ECAA s'élève à 2 016 LLS sur les trois années du CMS (soit 672 LLS/an). La production de LLS doit absolument être accélérée sur ce territoire et le SCoT doit donc retenir des orientations permettant cette accélération.



Pour développer l'offre de LLS en cohérence avec l'orientation de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le SCoT doit permettre de réfléchir à des mesures telles que :

- prévoir des densités plus importantes afin d'optimiser les superficies de fonciers à consacrer à la création de nouveaux logements
- créer des LLS en priorité dans des secteurs déjà urbanisés, dans ou proches des centralités, des équipements publics, bien desservis par des transports en commun, et en respectant le principe de mixité sociale des quartiers dans lesquels ils sont accueillis. Le quartier prioritaire de la politique de la ville de la Gabelle à Fréjus et sa bande des 300 mètres devront ainsi faire l'objet d'une attention particulière quant à un objectif de mixité sociale inversée pour arrêter d'y concentrer du LLS.
- remettre sur le marché des logements privés vacants, ou pouvant bénéficier d'une rénovation par les aides apportées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- accompagner les orientations prévues au SCoT en matière de développement économique d'une réflexion sur les logements à créer en corollaire, à proximité des zones retenues, ou si celles-ci sont éloignées, en prévoyant des connexions par transports en commun.

Enfin, si des actions sont bien prévues concernant le logement des seniors, le logement étudiant n'a pas été abordé. De même, le SCoT ne comporte pas d'orientation pour répondre aux équipements prescrits par la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031.

### ***Le développement économique et touristique***

Le projet de SCoT traduit une volonté affirmée de renforcer l'attractivité économique et touristique du territoire tout en limitant la consommation d'espaces et en privilégiant l'optimisation du foncier existant.

Toute nouvelle implantation commerciale doit être conditionnée à son faible impact sur l'artificialisation des sols et doit contribuer à l'équilibre du territoire.

Toutefois, plusieurs éléments mériteraient d'être consolidés afin de conforter la crédibilité de la trajectoire proposée, notamment la justification des besoins fonciers économiques et pour le développement touristique, la caractérisation des filières de développement visées, l'analyse de la consommation foncière passée ainsi que la définition des outils opérationnels permettant la mise en œuvre effective des orientations du SCoT.

L'analyse du bilan du SCoT en vigueur a mis en évidence un décalage entre la dynamique résidentielle observée sur le territoire et la création d'emplois, le ratio emplois/habitants supplémentaires demeurant inférieur aux objectifs initialement fixés. Par ailleurs, le développement économique s'est principalement traduit par la création de nouvelles surfaces d'activités en extension, souvent en périphérie. Ce développement entre en



contradiction avec les politiques de revitalisation des centres-villes engagées dans le cadre des programmes Petites Villes de Demain (PVD) et des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT).

La révision du SCoT permet de redéfinir la localisation des commerces d'importance au sein de locations préférentielles que sont les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphérique. Ainsi, en dehors des locations préférentielles localisées sous forme de périmètres dans le projet de SCoT, les commerces d'achats du quotidien, dont la superficie est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, peuvent également s'implanter au sein de « tout secteur central » tel que centre-ville, centre de quartier, centre bourg, hameau. Ces secteurs se caractérisent par la densité du bâti, la mixité des fonctions, la présence d'équipements et de services publics et une circulation douce aménagée sur un périmètre accessible à pied. Une vigilance doit être relevée quant à cette définition de « centralité », qui permet aux communes de déterminer dans leur PLU éventuellement d'autres secteurs non délimités par le DACCL à même d'accueillir l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien.

Le projet de SCoT concentre principalement l'offre commerciale sur les centralités majeures (Fréjus et Saint-Raphaël). Dans ces périmètres sont encouragés tout type de commerce, que ce soit de l'achat quotidien, hebdomadaire ou occasionnel lourd et léger.

#### ***La préservation de l'activité agricole et agro-sylvo-pastorales***

Le projet de SCoT reconnaît le rôle structurant de l'agriculture dans l'économie territoriale et prévoit plusieurs orientations destinées à préserver le foncier agricole, soutenir la diversification des filières et renforcer les outils de maîtrise foncière, notamment par l'intervention de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER). Ces orientations vont dans le sens d'une meilleure préservation des espaces agricoles et de la pérennisation des exploitations.

Le projet de SCoT prévoit également de favoriser le développement des activités agro-sylvo-pastorales en envisageant une réduction de certains espaces boisés classés (EBC). Cette orientation appelle des précisions complémentaires, notamment concernant son articulation avec les dispositions de la loi Littoral et les EBC identifiés comme significatifs dans les communes littorales.

À ce stade, les incidences potentielles de cette orientation sur les continuités écologiques, les paysages et les espaces naturels protégés ne peuvent être pleinement appréciées.

#### ***L'intégration des dispositions de la loi Littoral***

La carte « mise en œuvre de la loi Littoral », figurant dans le DOO localise les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés (ASDU) de manière schématique,



au moyen de figures géométriques (cercles et carrés), et renvoyant à des dénominations de lieux-dits, quartiers ou secteurs. Cette représentation, si elle permet d'offrir une lecture d'ensemble de l'armature urbaine au regard de la loi Littoral, demeure trop générale pour permettre l'identification claire des enveloppes urbaines concernées. Ce manque de précision est susceptible de soulever des difficultés d'interprétation lors de la mise en œuvre du document, notamment pour l'identification des secteurs d'extension en continuité au titre de l'article L. 121-8 du CU et pour sa déclinaison dans les PLU(i).

*Afin de renforcer la sécurité juridique et la portée opérationnelle du document, il est essentiel que cette cartographie soit complétée par une représentation plus précise des enveloppes urbaines correspondant aux agglomérations, villages et ASDU identifiés.*

Une telle évolution contribuerait à améliorer la lisibilité du document et à faciliter sa mise en œuvre par les collectivités compétentes, sans remettre en cause les choix d'aménagement retenus par le SCoT.

#### Les agglomérations à vocation économique

Le SCoT identifie plusieurs agglomérations à vocation économique, notamment le secteur du Capitou, et prévoit que les zones d'activités économiques (ZAE) de plus de 25 hectares peuvent être qualifiées d'agglomérations en raison de leur densité d'activités et de leur rôle structurant dans l'organisation du territoire.

S'il est vrai que la jurisprudence récente relative à l'article L. 121-8 du CU admet, dans certaines circonstances particulières, qu'une zone d'activités (ZA) puisse constituer une forme d'urbanisation significative, cette appréciation repose sur un examen concret des caractéristiques morphologiques du site (densité, organisation et importance des constructions). La décision invoquée par le SCoT concernait une installation industrielle présentant des caractéristiques exceptionnelles et ne saurait être regardée comme consacrant un principe général applicable à toute ZA de grande superficie. Dans ces conditions, le critère général de 25 hectares, fondé principalement sur des considérations économiques, ne paraît pas suffisant pour caractériser une agglomération au sens de la loi Littoral. Une telle approche est susceptible d'élargir les secteurs pouvant servir de point d'appui aux extensions de l'urbanisation prévues à l'article L. 121-8 du CU.

Dès lors, il serait préférable de retenir une méthode d'identification reposant sur une analyse au cas par cas des caractéristiques urbaines de chaque secteur. Cette approche permettrait de sécuriser juridiquement les qualifications retenues et de garantir que ces espaces demeurent prioritairement destinés au renouvellement urbain, à la requalification et au comblement des dents creuses, sans constituer de nouveaux supports à l'extension de l'urbanisation.



### L'agglomération des Issambres

L'analyse de la cartographie du SCoT révèle que le périmètre de l'agglomération des Issambres à Roquebrune-sur-Argens semble inclure un petit secteur situé à proximité du col du Bougnon, entre l'avenue du Ponant et l'avenue du Tambourinaire. Sous réserve de la précision des limites cartographiques retenues, celui-ci présente davantage les caractéristiques d'un ASDU que celles d'une agglomération au sens de la loi Littoral. Son urbanisation apparaît principalement constituée d'un tissu résidentiel de type lotissement, relativement dissocié des espaces de centralité qui structurent l'agglomération des Issambres.

Au regard des critères dégagés par la jurisprudence pour distinguer les agglomérations des autres formes d'urbanisation, il convient de réexaminer la qualification retenue pour ce secteur et, le cas échéant, d'envisager son identification en tant qu'ASDU plutôt qu'en agglomération.

### Les villages

Le SCoT retient une définition de la notion de village intégrant, en alternative à la présence d'équipements, de services ou de commerces, l'existence d'« éléments de vie collective ». Les éléments de vie collective identifiés par le SCoT correspondent par exemple à un terrain de tennis et à un jardin public doté d'un parcours de mini-golf (secteur des Pins Parasols).

Si ces équipements participent à la qualité du cadre de vie, ils ne paraissent pas, à eux seuls, caractériser l'existence de fonctions de centralité comparables à celles habituellement associées à la notion de village au sens de l'article L. 121-8 du CU. La possibilité de les retenir comme critère alternatif à la présence d'équipements structurants, de services ou de commerces est susceptible d'élargir la qualification de village à des secteurs ne présentant pas les caractéristiques habituellement retenues par la jurisprudence pour distinguer les villages des simples groupements de constructions. Il convient donc de préciser la portée de cette disposition et de réexaminer le caractère alternatif du critère relatif aux éléments de vie collective, afin de garantir une définition de la notion de village conforme aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation poursuivis par la loi Littoral.

Le secteur des Pins Parasols à Roquebrune-sur-Argens est identifié comme village par le SCoT. Toutefois, l'analyse ne met pas en évidence l'existence d'une réelle mixité fonctionnelle ni de fonctions de centralités suffisantes pour justifier cette qualification. Le secteur apparaît principalement constitué d'un tissu résidentiel et présente davantage les caractéristiques d'un ASDU au sens de la loi Littoral. Il est donc demandé de réexaminer cette qualification et, le cas échéant, d'identifier ce secteur en ASDU.



Le secteur Capitou Estérel Nord est également qualifié de village. Or, ce secteur a déjà fait l'objet d'une appréciation juridictionnelle au regard du principe d'urbanisation en continuité prévue par la loi Littoral. Par ailleurs, l'analyse de son tissu urbain ne permet pas d'identifier des fonctions de centralité ou de lieux de vie collective suffisants pour caractériser un village au titre de l'article L. 121-8 du CU. Le périmètre retenu inclut en outre plusieurs terrains de camping dont la prise en compte dans l'appréciation de la qualification du secteur appelle une vigilance particulière. En l'état, le secteur présente davantage les caractéristiques d'un ASDU.

Il est donc demandé de réexaminer la qualification retenue et, le cas échéant, d'identifier ce secteur en tant qu'ASDU, en veillant à définir un périmètre cohérent au regard des caractéristiques réelles de l'urbanisation existante, sans intégrer les terrains de camping ni les espaces à caractère discontinu ou diffus composant ce secteur.

#### Les autres secteurs déjà urbanisés

Le DOO identifie le secteur du Parc résidentiel Estérel à Fréjus comme un ASDU. Toutefois, la portée de cette qualification apparaît difficile à apprécier au regard du caractère schématique de la cartographie de mise en œuvre de la loi Littoral qui renvoie à une liste de secteurs sans en préciser les contours géographiques. Il n'est donc pas possible de déterminer le périmètre retenu pour le Parc résidentiel Estérel ni d'en apprécier sa cohérence au regard des critères de qualification des ASDU. L'analyse du tissu urbain met en évidence une urbanisation hétérogène, susceptible de comprendre à la fois des secteurs répondant aux critères des ASDU et d'autres espaces présentant un caractère plus diffus. Cette configuration appelle une analyse plus fine des différentes composantes du secteur afin de s'assurer que les périmètres retenus correspondent effectivement à des ensembles urbains cohérents au regard de la loi Littoral.

Au-delà du seul secteur du Parc résidentiel Estérel, plusieurs ASDU sont identifiés par le SCoT au moyen de dénominations générales sans que leurs limites puissent être clairement appréhendées. Cette situation est susceptible de fragiliser l'application opérationnelle des dispositions du document et justifie un travail complémentaire de caractérisation et d'identification des secteurs concernés. Cette clarification permettra de sécuriser la mise en œuvre de l'article L. 121-8 du CU et faciliter sa traduction dans les PLU(i).

#### La bande des 100 mètres

Conformément aux dispositions du CU, la bande littorale des 100 mètres est inconstructible en dehors des espaces urbanisés. À ce titre, le SCoT doit fournir un cadre suffisamment précis pour permettre la déclinaison de cette règle dans les PLU(i), notamment en identifiant clairement les espaces urbanisés susceptibles d'être pris en



compte au sein de cette bande. Or, le document ne permet pas toujours d'en appréhender précisément les contours.

Une identification plus explicite des espaces urbanisés situés dans la bande des 100 mètres renforcerait la sécurité juridique du SCoT et faciliterait la traduction de ses orientations dans les PLU(i). Cette précision apparaît d'autant plus nécessaire que plusieurs secteurs du territoire, notamment Sainte-Brigitte et la Colombelle à Fréjus, ont déjà donné lieu à des contentieux relatifs à l'application de la loi Littoral.

Ces précédents soulignent l'importance d'une délimitation claire des espaces urbanisés et des espaces naturels au sein de la bande littorale, afin de prévenir les difficultés d'interprétation lors de la mise en œuvre des documents d'urbanisme.

### Espaces remarquables

Plusieurs espaces agricoles identifiés dans les documents antérieurs au titre des espaces remarquables du littoral ne figurent plus dans le recensement retenu par le SCoT révisé, notamment :

- les terres agricoles valléennes de l'Argens à Roquebrune-sur-Argens ;
- les terres agricoles valléennes du Grenouillet à Saint-Raphaël ;
- les terres agricoles situées dans le site classé de l'Estérel sur les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël.

Or, les motifs ayant conduit à l'exclusion de ces espaces du recensement des espaces remarquables n'apparaissent pas clairement dans les documents du SCoT. Cette évolution mériterait d'être explicitée et étayée au regard des critères définis par la loi Littoral et de l'analyse environnementale du territoire.

Il convient donc de préciser les éléments ayant conduit à ne plus retenir ces secteurs au titre des espaces remarquables du littoral et de démontrer que cette évolution demeure compatible avec les objectifs de préservation des espaces présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial justifiant une protection renforcée.

À défaut de justification suffisante, il conviendrait de maintenir l'identification de ces espaces en espaces remarquables afin de garantir une prise en compte complète des dispositions de la loi littoral.

### ***La prise en compte des risques***

De manière générale, bien que ces thématiques soient abordées dans les autres documents, le diagnostic territorial est silencieux s'agissant des risques naturels ou technologiques.

La prévention des risques est brièvement abordée dans le chapitre relatif aux enjeux du



territoire, alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur, eu égard au nombre d'évènements subis et de l'état actuel des connaissances.

Or, la gestion des risques, avec une dimension transversale à toutes les thématiques, conditionne tout aménagement relatif au cadre de vie, à l'habitat, à l'économie. Une analyse de ces risques et de leurs conséquences serait pertinente.

Par ailleurs, Il est nécessaire de vérifier que tous les documents opposables ainsi que ceux relatifs à toute nouvelle connaissance sont mentionnés notamment dans la synthèse de l'EIE (SUP, PPRn, PAC etc.).

#### Risque incendie de forêt

L'état initial de l'environnement (EIE) mentionne le risque incendie de forêt, sans que l'analyse soit suffisamment développée. Une carte de l'historique des feux permettrait de rappeler les zones à risques. En outre, la carte sur les risques naturels et technologiques présentée dans l'EIE n'est pas claire. Il est difficile de savoir si elle représente réellement le risque ou s'il s'agit plutôt de l'aléa feu de forêt. Pour rappel, la notion de risque est issue du croisement de l'aléa et des enjeux.

En outre, il est indiqué qu'« Un plan de prévention des risques incendies (PPRiF) à l'échelle du Var a été mis en place ». Or, il n'en existe pas à l'échelle du département. Par contre, les communes de Fréjus, Saint-Raphaël et Les Adrets en sont dotées. Un PPRiF a également été prescrit sur la commune de Roquebrune-sur-Argens et est en cours d'élaboration, avec une approbation prévue en 2026. Il convient de le préciser dans l'état initial.

Le PAS évoque la prévention contre le risque d'incendie de forêt dans l'axe 3 – levier 3 « anticiper les conséquences du changement climatique ». Le risque est bien identifié, de même que son aggravation potentielle avec le réchauffement climatique. Néanmoins, les orientations stratégiques ne sont pas claires et elles sont insuffisantes au regard du niveau de risque du territoire de l'agglomération. Il convient d'identifier plus finement les leviers de la prévention comme la maîtrise de l'urbanisation, ou encore l'amélioration des équipements de défense incendie.

Dans la partie C.4. « intégrer les risques naturels, climatiques et technologiques dans l'aménagement », le DOO développe plusieurs objectifs stratégiques qui sont déclinés en prescriptions et recommandations dont l'une concerne la prévention du risque incendie. Les prescriptions listées sont adaptées. La première prescription pourrait néanmoins être reformulée comme suit : « proscrire les extensions urbaines en lisière forestière, et proscrire une urbanisation fragmentée et mitée ».

Par ailleurs, il convient de noter que la commune de Puget-sur-Argens ne dispose pas de PPRiF ni approuvé ni prescrit. Par conséquent, une analyse du risque réalisée à l'échelle du territoire communal serait souhaitable dans le cadre d'une révision du plan local



d'urbanisme (PLU), en se basant sur la carte d'aléa feu de forêt transmise par les services de l'État le 27 juin 2024.

#### Risque inondation et submersion marine

Dans l'EIE, certaines données sont erronées (nombre de PPRI, version de la stratégie régionale de prévention des risques naturels et hydrauliques, dossier départemental des risques majeurs dont la dernière édition date de 2025 et non 2018) et devront être corrigées en se référant au portail de l'État du Var. Il sera également nécessaire d'être davantage exhaustif sur la transmission récente des documents comme les porters-à-connaissance (PAC) inondation, pour exemple celui de la Garonnette transmis à la commune de Roquebrune-sur-Argens.

La recommandation relative à l'érosion irréversible et l'inondabilité récurrente pourrait être complétée par le PAC submersion marine et sa cartographie transmis le 13 décembre 2019 par l'État aux communes littorales.

Dans le PAS, les dispositions relatives à l'adaptation du risque notamment inondation constituent un bon début. Néanmoins, il conviendrait d'être moins nuancé en fonction de l'avancée de la connaissance et d'interdire, l'urbanisation nouvelle en zones inondables en dehors des zones urbaines.

Dans le DOO, il serait opportun de recommander un approfondissement de la connaissance via des études et des diagnostics permettant d'établir davantage les secteurs soumis à un aléa et d'orienter l'urbanisation en dehors des zones à risques notamment d'inondation, que ce soit du débordement ou du ruissellement.

#### Risques anthropiques

Il conviendra de compléter le tableau figurant dans l'EIE et de s'assurer du recensement exact des servitudes d'utilité publiques (SUP) et de leurs impacts notamment sur l'urbanisation.

Sauf erreur, le risque minier n'est pas abordé. Un PAC a été transmis aux communes de Fréjus et des Adrets de l'Estérel en septembre 2018.

Concernant le risque industriel, il est question de deux sites SEVESO seuil haut sur le territoire. Or, le tableau joint à l'EIE en affiche trois. Il conviendrait de vérifier ce chiffre en se référant à la base des installations classées sur le site de Géorisques. Il convient également de mentionner la transmission d'un PAC lié au site d'exploitation de la société du pipeline Méditerranée Rhône (SPMR), signé le 25 mai 2023 sur la commune de Puget sur Argens.

## ***La prise en compte de la biodiversité***

Dans l'ensemble, le SCoT révisé a été amélioré par rapport au SCoT précédent sur la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) annexé au SRADDET, quant à l'identification des continuités écologiques et à la construction de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Concernant les zones susceptibles d'être touchées, la révision de ce SCOT identifie bien des zones comme « secteurs susceptibles d'être impactés » (SSEI). En effet, le développement démographique et économique envisagé par le SCoT aura des incidences négatives sur la biodiversité. Le développement du tourisme, le développement urbain en général ainsi que le développement des énergies renouvelables (EnR) risquent de contrevenir à l'atteinte des objectifs de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Bien qu'aucun secteur ne soit dans une zone de protection réglementaire stricte, les impacts touchent des périmètres sensibles :

- zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2
- Natura 2000 (environ 4 % des secteurs impactés par la densification concernant des zones de protection spéciales (ZPS) et des zones spéciales de conservation (ZSC) soit environ 49 ha)
- certains éléments de la TVB, des corridors à enjeux potentiels et de manière plus notable, les SSEI en extensions croisent des réservoirs de biodiversité principaux/secondaires et des espaces de perméabilité écologique des milieux agricoles, boisés, ouverts.

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, l'analyse des impacts potentiels du SCOT sur le réseau Natura 2000 est réalisée. En croisant ces SSEI avec les périmètres Natura 2000, il en ressort que deux sites (FR9312014 Colle du Rouet FR9301622 La plaine et le massif des Maures) seront potentiellement impactés.

Ces secteurs sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine, limitant ainsi la fonctionnalité et l'attractivité écologique de ces secteurs.

Si un projet venait à s'implanter sur l'un des sites Natura 2000, il devrait démontrer qu'il ne compromet ni les objectifs de gestion et de conservation définis dans le document d'objectifs (DOCOB) en vigueur, ni les habitats ou espèces ayant justifié le classement du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 du SCOT comporte des mesures ERC pour les secteurs impactants des sites Natura 2000.

Les indicateurs de suivis environnementaux sont présents et encadrent certains points



(réservoir de biodiversité, surface ou linéaire de la TVB protégés dans les PLU(i). Néanmoins, ils pourraient être enrichis avec les indicateurs suivants :

- superficie et évolution de la surface artificialisée des sites naturels inventoriés et protégés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage par rapport à une superficie de référence T0)
- restauration des continuités écologiques et suppression des éléments de fragmentation : suivi de l'état et de l'évolution des superficies et des éléments concernés par des actions de restauration ou de suppression par rapport à une situation de référence T0.

### **Le volet littoral et maritime**

De manière générale, l'analyse du dossier montre que plusieurs orientations formulées par l'État dans sa note d'enjeux du 26 mai 2025 n'ont pas fait l'objet d'une traduction effective dans le projet de SCoT. Le chapitre littoral et maritime présente d'importantes insuffisances avec des sujets à forts enjeux non traités ou des renvois inopportuns vers les PLU(i).

En conséquence, il devra être complété notamment sur les points suivants :

- évolution du trait de côte : échelle pertinente pour l'élaboration d'une stratégie locale de gestion du trait de côte avec diagnostic, grille d'analyse et de lecture des enjeux, recherche de solutions pour l'aménagement du territoire
- accueil de la plaisance : identification des bassins de navigation, des différents usages du plan d'eau en plus de la plaisance
- maîtrise des aménagements littoraux
- développement d'un tourisme balnéaire plus durable

### Prise en compte de l'érosion côtière

Le PAS et le DOO évoquent la prise en compte de l'érosion côtière. Toutefois, cet objectif apparaît difficilement atteignable en l'absence de diagnostic de l'évolution à venir.

Par ailleurs, il est à noter que les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Fréjus ont délibéré en faveur de leur inscription dans le dispositif prévu par le décret relatif aux communes exposées au recul du trait de côte. Toutefois, en l'absence de délibération de la communauté d'agglomération ECAA, ces communes ne peuvent être inscrites au décret érosion.

Au regard des dispositions de l'article L. 101-2-7° du CU, le SCoT aurait dû décliner de manière opérationnelle la stratégie d'adaptation du territoire face à l'érosion côtière, notamment par l'identification des secteurs exposés, la cartographie prévisionnelle du recul du trait de côte, l'identification des enjeux concernés ainsi que les modalités de traduction de ces éléments dans les PLU(i).



Les documents évoquent un observatoire de l'évolution du trait de côte. Si des cartes existent, il y aurait lieu de les intégrer au document.

#### Espaces remarquables marins

Le DOO introduit la notion d'espaces remarquables marins dont la portée est difficile à apprécier puisque :

- la méthode retenue pour l'identification de ces espaces n'est pas explicitée dans le dossier,
- l'échelle de représentation cartographique ne permet pas d'appréhender précisément les limites des espaces concernés.

De plus, les prescriptions associées reprennent essentiellement des principes déjà mis en œuvre par les services de l'État dans le cadre de la gestion du domaine public maritime naturel (DPMN) et de l'application de la réglementation relative aux espaces remarquables au sens de la loi Littoral.

Dans ces conditions, au regard du cadre réglementaire existant, cette disposition n'apporte aucun élément et, si elle est retenue, devra être complétée par une grille de lecture et des préconisations.

#### Rechargements, dragages et gestion du milieu marin

Les opérations de rechargements et les opérations de dragages (réalisées généralement dans les ports et non en mer, sur des sites riches en herbiers) sont gérées par l'État selon une instruction administrative réglementaire et doivent faire l'objet d'autorisations au titre du code de l'environnement (CE). Ces thématiques relevant déjà de procédures d'instruction et d'autorisation spécifiques, le SCoT pourrait utilement préciser sa valeur ajoutée stratégique à l'échelle du territoire en complément de ces dispositifs réglementaires.

Plusieurs orientations du volet maritime et littoral renvoient aux PLUi le soin de réaliser les diagnostics, d'identifier les enjeux locaux, de définir les stratégies d'intervention ou encore de préciser les vocations des espaces concernés. Or, ces thématiques relèvent d'une réflexion stratégique à l'échelle du SCoT, seule échelle pertinente pour appréhender les dynamiques maritimes et littorales qui dépassent largement les limites communales. Ce renvoi vers les PLU(i) apparaît d'autant plus inadapté que ceux-ci n'ont pas vocation à organiser les usages maritimes ni à assurer une planification de l'espace marin. Cette difficulté concerne notamment l'organisation des zones de mouillages, la préservation et l'organisation des accès publics à la mer (R42), la préservation des équilibres entre usages professionnels, récréatifs et écotouristiques (R43), la structuration des vocations des plages et du domaine public maritime (R44), le renforcement des continuités du sentier



littoral et de l'accessibilité douce (R45), ainsi que la planification du recul stratégique dans les secteurs exposés à l'érosion côtière (R47).

Les orientations retenues devront être adossées à un diagnostic territorial permettant d'identifier les enjeux, les secteurs concernés et les priorités d'intervention à l'échelle de la façade littorale intercommunale.

La demande d'identification des « secteurs d'attente foncière » doit être réalisée à une échelle pertinente qui, pour l'État est celle du SCoT. De plus, il n'y a pas d'identification « des usages, des équipements et des services... menacés en zone littorale ».

### Organisation des mouillages et accueil de la plaisance

Une confusion apparaît entre les autorisations d'occupation temporaire (AOT) gérées par l'État, principalement destinées à la plaisance résidente ou saisonnière, et les zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) portées par les collectivités avec l'accompagnement des services de l'État, dont l'objet est d'organiser l'accueil de la plaisance de passage tout en limitant les incidences environnementales sur les milieux marins.

Par ailleurs, la cartographie présentée comporte plusieurs imprécisions. La ZMEL existante de la baie d'Agay n'apparaît pas identifiée, tandis que le secteur de « mouillage organisé à conforter » figurant sur la commune de Fréjus ne correspond pas à un projet connu des services de l'État.

Au regard des enjeux de fréquentation du plan d'eau et de préservation des habitats marins, le SCoT gagnerait à développer une réflexion stratégique à l'échelle des bassins de navigation, en identifiant les secteurs nécessitant une organisation des mouillages, les différents usages du plan d'eau ainsi que les espaces susceptibles d'accueillir de futurs dispositifs adaptés.

### ***La prise en compte du changement climatique et l'articulation avec le PCAET***

Le SCoT développe une approche transversale des enjeux liés au changement climatique. Le SCoT s'inscrit dans les objectifs du PCAET, qui prévoit notamment une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 43 % à l'horizon 2030 par rapport à 2012 et de 65 % à l'horizon 2050.

Toutefois, la manière dont les orientations du SCoT contribuent concrètement à l'atteinte de ces objectifs mériterait d'être explicitée. Une démonstration précise de la cohérence entre les deux documents renforcerait la lisibilité et la portée de la stratégie territoriale.

En effet, les orientations relatives à l'adaptation au changement climatique restent très



générales et reposent principalement sur des recommandations. Leur portée opérationnelle apparaît limitée ce qui pourrait rendre leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux incertaine.

En outre, certains enjeux d'adaptation mériteraient d'être davantage développés, notamment ceux relatifs à la santé des populations face aux vagues de chaleur, au confort thermique des espaces publics et à la prévention des îlots de chaleur urbains. Ces thématiques, appelées à prendre une importance croissante dans les prochaines décennies, ne font l'objet que d'un traitement limité dans le DOO. De même, le document aborde la qualité de l'air de manière indirecte à travers les politiques de mobilité et d'aménagement du territoire. Une analyse plus explicite des principales sources d'émissions atmosphériques, de l'exposition des populations et des enjeux sanitaires associés permettrait de renforcer la prise en compte de cette thématique.

Dans cette perspective, le DOO pourrait utilement renforcer son caractère prescriptif en précisant davantage les modalités de mise en œuvre des objectifs d'adaptation et d'atténuation. Une territorialisation plus poussée des mesures, accompagnée d'objectifs quantifiés, d'indicateurs de suivi ou encore de références opérationnelles en matière de végétalisation, de désimperméabilisation ou de confort thermique urbain, permettrait de faciliter leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux et d'accroître l'efficacité de l'action engagée.

### ***Le développement des énergies renouvelables***

En réponse aux objectifs du PCAET, le SCoT privilégie le développement des EnR, avec le photovoltaïque comme filière principale.

Si le SCoT pose un cadre stratégique solide, certaines précisions restent nécessaires pour en assurer une mise en œuvre opérationnelle.

Il serait ainsi pertinent de renforcer les orientations relatives aux réseaux de chaleur et de froid, en identifiant clairement les secteurs prioritaires pour leur déploiement, notamment dans les zones denses comme les centres-villes de Fréjus et Saint-Raphaël ou les ZAE.

Une cartographie des potentiels, incluant les sources locales de biomasse, de géothermie ou de récupération de chaleur fatale, permettrait aux communes de mieux décliner ces orientations dans leurs PLU(i).

Enfin, l'obligation de solarisation des parcs de stationnement, introduite par la loi Climat et Résilience, n'est pas abordée dans le projet. Cette absence devrait être comblée pour garantir une pleine conformité avec les exigences réglementaires.

### **La mobilité**

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers  
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr



Le document conforte le rôle structurant des principaux pôles urbains (Fréjus – Saint-Raphaël – Puget-sur-Argens), notamment des gares ferroviaires, portes d'entrée du territoire. Le DOO prévoit que les documents d'urbanisme devront assurer la conservation des emprises ferroviaires et permettre d'organiser les conditions concrètes d'un report modal massif autour des gares (existantes ou à réhabiliter), en particulier les gares de Saint-Raphaël et Fréjus. Toutefois, l'objectif de mise en intermodalité autour de ces pôles mériterait d'être traduit par des prescriptions plus ambitieuses que celles actuellement prévues par la recommandation n° 13 du DOO.

En outre, le SCoT identifie le développement des parkings-relais comme un élément central de la stratégie intermodale du territoire. Cette orientation pourrait être renforcée par la définition d'objectifs plus opérationnels relatifs à leur dimensionnement, à l'intégration d'espaces dédiés au covoiturage, au stationnement des vélos ou encore au déploiement d'infrastructures de recharge électrique.

Concernant les mobilités actives, le document affiche des ambitions positives en matière de développement des continuités cyclables et piétonnes. Toutefois, malgré la référence au schéma directeur vélo de l'agglomération et au plan vélo départemental, le DOO ne précise pas suffisamment l'organisation d'un réseau cyclable structuré à l'échelle intercommunale. Les connexions entre communes, la hiérarchisation des itinéraires ainsi que les objectifs de report modal demeurent peu explicités.

La prise en compte des déplacements liés aux activités touristiques constitue également un point positif du document. Néanmoins, les orientations relatives à la gestion des flux vers les principaux sites touristiques restent peu prescriptives. Le SCoT ne fixe notamment aucun objectif de report modal, ni d'orientations opérationnelles relatives à l'organisation des stationnements, à la promotion du covoiturage ou au développement des mobilités partagées.

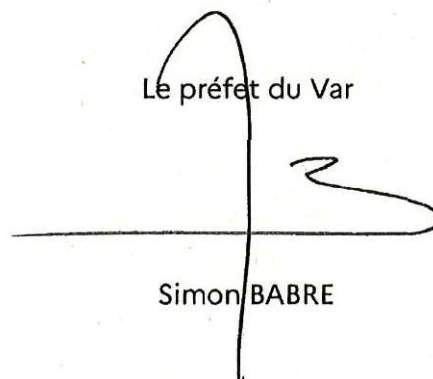
Afin de renforcer le caractère opérationnel et l'ambition du SCoT en matière de transition des mobilités, le document devrait définir des objectifs quantifiés et préciser davantage les modalités de mise en œuvre des orientations retenues.

En conclusion, si le projet de révision du SCOT intègre des ambitions de développement de territoire cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces naturels et agricoles ou encore d'adaptation au changement climatique, il mérite d'être complété sur certains volets (risques, volet littoral et maritime, logement) et d'être globalement rendu plus opérationnel pour une traduction efficace dans les PLU(I).

Aussi, je vous invite à poursuivre votre projet de territoire et à reprendre le projet de révision en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis.

*Bien cordialement,*

Le préfet du Var



Simon BABRE



## ANNEXE

### Concernant la préservation de la biodiversité :

Les mesures ERC pouvant être incluses dans le SCOT peuvent être :

- **Des mesures d'évitement et de réduction :**
  - passages faunistiques
  - adaptation du calendrier des travaux aux cycles biologiques des espèces locales
  - fauchage tardif ou raisonné sur les accotements
  - réduction des pollutions lumineuses en zone naturelle
  - limitation de vitesse et signalétique spécifique sur les axes traversant les corridors faunistiques
  - réduction de l'utilisation de pesticides en bordure de voiries ou d'ouvrages.
- **Des mesures de compensation :**
  - acquisition et gestion conservatoire de terrains à haute valeur écologique, en lien avec les réservoirs de biodiversité impactés
  - reconstitution de corridors écologiques en continuité avec les trames existantes.

### Concernant l'assainissement des eaux usées : informations complémentaires

Le projet de SCoT ne comporte pas d'annexe sanitaire. Le PAS rappelle néanmoins que les agglomérations doivent disposer d'un service public d'assainissement adapté et souligne la nécessité d'anticiper les besoins induits par le développement urbain projeté.

A ce jour, les systèmes d'assainissement du territoire sont correctement dimensionnés pour traiter les charges organiques produites par les agglomérations d'assainissement d'Estérel Côte d'Azur, à l'exception du quartier de Chense sur la commune des Adrets de l'Estérel.

L'arrêté préfectoral portant autorisation de ce système d'assainissement prévoit le raccordement du bassin versant de Chense sur le système principal depuis 2020 qui n'est toujours pas effectif.

Il demeure toutefois trois sujets prégnants en matière d'assainissement des eaux usées.

En premier lieu, concernant les eaux claires parasites, la situation est moins favorable avec le système principal du Reyran qui assainit Fréjus et une partie de Saint-Raphaël régulièrement saturée hydrauliquement. Les travaux conduits par l'EPCI doivent se poursuivre et des investissements importants sont attendus.

En deuxième lieu, concernant les évolutions réglementaires, la directive eaux résiduaires urbaines 2 (DERU2) approuvée le 24 novembre 2024 prévoit une contrainte plus forte sur la gestion des eaux parasites en limitant plus fortement la tolérance concernant les déversements de temps de pluie (on passe de 5% à 2 %). Cette disposition va accroître l'enjeu des eaux claires parasites et pourrait être une source de contentieux entre la France et la commission européenne d'ici 2040.

Enfin, cette même directive impose également la délimitation des zones sensibles aux micro-polluants avec une obligation de traitement qui pourrait conduire à remplacer la totalité des stations d'épuration de plus de 10 000 équivalent-habitants (Roquebrune Planets, Roquebrune Gaillarde, Fréjus Reyran, Saint-Raphaël Agay). Avec seulement 4 conventions signées, ECAA n'a pas fait le travail d'identifier des émetteurs de micro-polluants et de conventionner les normes de rejets.

Cette DERU2 sera transposée en droit français fin juin 2027 et le zonage des sensibilités aux micro-polluants établi en 2030. Si sa prise en compte dès cette révision du SCoT apparaît prématurée, elle devra faire l'objet d'une réflexion à l'occasion de la révision suivante.





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Toulon, le

15 JUIN 2026

**Délégation Départementale du VAR**

Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : Alexandra MURIEL

Téléphone : 04 13 55 89 28

Courriel : alexandra.muriel@ars.sante.fr

Réf : DD83/SE/2026/183

P.J. :

**Le Directeur Général**

à

**DDTM/SPP/BAU**

**244 avenue de l'infanterie de marine BP**

**501 83041 TOULON Cedex 9**

**A l'attention de Nadia WEILL**

Copie à :

**OBJET : SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération – Révision générale n°1**

**V/Ref :** Votre transmission courriel du 07/05/2026

Par courriel du 7 mai 2026, vous avez demandé l'avis de l'ARS sur la révision générale n°1 du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Vous trouverez ci-après les observations de mes services.

Le SCOT révisé s'articule autour de 3 axes :

- AXE 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER UN CADRE DE VIE EQUILIBRE
- AXE 2 : RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX NOUVEAUX BESOINS DES ENTREPRISES
- AXE 3 : L'ATTENUATION ET L'ADAPTATION COMME LEVIERS POUR UNE TRANSITION CLIMATIQUE ET FONCIERE REUSSIE

L'évaluation environnementale (EE) présentée en annexe 5 (p675 du dossier scanné) analyse les incidences du SCOT sur quelques déterminants de santé de manière succincte : ressource en eau, pollution de l'air, bruit, îlots de chaleur, mobilités. Cela nécessite de rechercher dans les différentes prescriptions et recommandations pour évaluer la prise en compte des enjeux sanitaires ; le développement insuffisant de la santé dans l'EE ne permet pas une bonne lisibilité des documents.

Néanmoins, le SCOT de l'ECAA répond globalement aux enjeux sanitaires : il sera important de vérifier leur reprise dans les PLU du territoire.

Le SCOT pourrait toutefois être complété sur certains aspects afin d'augmenter les effets positifs sur la santé des habitants actuels et futurs, dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé.

Ces compléments (détaillés en annexe) devraient porter sur les points suivants :

- prendre en compte le risque vectoriel (dû aux moustiques) par le biais de recommandations à transcrire dans les PLU,
- définir des orientations sur les constructions des bâtiments pour éviter l'exposition au radon.

Pour le directeur général de l'agence  
régionale de santé PACA  
par délégation,

L'Ingénieur du Génie  
Sanitaire  
G. DE DONATO



## **ANNEXE : Observations détaillées concernant les enjeux sanitaires**

### **Préservation de la ressource en eau (quantité et qualité) – annexe 5 p29 (p703 du dossier compilé)**

Le développement du tourisme et de la capacité d'accueil impacte négativement la ressource en eau. Différentes prescriptions sont prévues néanmoins par la collectivité pour atténuer ces effets.

L'axe 1.1.1. *Adapter l'accueil des nouveaux habitants aux capacités territoriales* a pour objectif de réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles ou programmés, notamment les réseaux d'eau potable. Cette nouvelle logique de développement transcrite dans la prescription 23 est plutôt positive.

De plus, la modernisation des réseaux d'eau énoncée dans l'axe 3.3.1 *Un territoire mis en sécurité* vise à répondre aux besoins, l'axe A 3.5 encourageant l'utilisation économe de la ressource.

### **Lutte contre les îlots de chaleur urbains :**

L'axe 1.1.2. *Rechercher un urbanisme au service de la qualité de vie* poursuit des orientations stratégiques nobles, en repensant l'aménagement urbain.

La gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des projets (Prescription 59) permet entre autres de désimperméabiliser les sols, de favoriser l'infiltration de l'eau à la parcelle, et de compenser l'impossibilité d'infiltration des zones construites par des aménagements paysagers perméables. Cette prescription permet donc de lutter contre les îlots de chaleur, tout comme la recommandation 26 *Intégrer le confort climatique et la désimperméabilisation dans les projets d'aménagement*.

### **Qualité des eaux de baignade**

La prescription 67 *Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales* subordonne toute ouverture à l'urbanisation dans les zones rétro-littorales à une évaluation du fonctionnement des réseaux et à la garantie de l'absence d'impact sur les masses d'eau. Cette disposition est satisfaisante pour préserver la qualité des eaux de baignade, nombreuses sur le territoire de l'ECAA.

### **Lutte contre les maladies vectorielles liées aux moustiques**

Les cas autochtones d'arboviroses véhiculées par le moustique tigre (dengue, zika, chikungunya) sont de plus en plus fréquents dans notre département. Le SCOT n'aborde pas directement la problématique de prolifération de moustiques. **Il aurait pu la prendre en compte par le biais de recommandations à transcrire dans les PLU**, notamment :

- **Rendre les dispositifs de récupération d'eau hermétiques aux insectes**
- **Eviter toute stagnation de l'eau dans les ouvrages de recueil des eaux pluviales par la définition de prescriptions techniques : planéité ou pente pour les toitures terrasses, restrictions sur les terrasses à plots, temps de vidange maximal pour les bassins de rétention (72h)**

### **Exposition à la pollution de l'air**

Il est regrettable de ne pas voir figurer les cartes de modélisation d'Atmosud des polluants représentatifs de la qualité de l'air, ni celles de l'indice Icair annuel, ou encore des cartes stratégique air des 5 dernières années.

Le dioxyde d'azote, polluant atmosphérique représentatif de la circulation routière, peut servir à définir les modalités de préservation des populations exposées dans les zones les plus touchées par la pollution.

La recommandation 37 (R37) *Prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement* invite les documents d'urbanisme des secteurs exposés à la pollution atmosphérique à :

- Éviter l'exposition des publics sensibles en adaptant la vocation des secteurs concernés ;
- Favoriser des formes urbaines protectrices : retraits, implantations en cœur d'îlot, orientation des bâtiments, écrans végétaux ;
- Prévoir des marges de recul adaptées en fonction des sources de pollution (bruit, ICPE, infrastructures routières).

Un focus est fait en R39 sur le renforcement de la surveillance et la sensibilisation des habitants dans les zones les plus exposées.

Ces dispositions sont en adéquation avec les recommandations générales de l'ARS sur la protection des populations à la pollution atmosphérique.



### Exposition au bruit

De la même manière, la R38 *Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation* invite à prendre en compte les nuisances sonores par les dispositions suivantes :

- Éviter l'urbanisation dans les zones les plus exposées ou à en adapter la vocation ;
- Réfléchir à l'orientation et à l'implantation des bâtiments dès la phase de conception ;
- Identifier les secteurs nécessitant des protections spécifiques ou la relocalisation d'équipements sensibles ;
- Intégrer, le cas échéant, des dispositifs de type masques végétaux ou écrans acoustiques paysagers le long des axes les plus bruyants, en complément des aménagements de réduction à la source.

De plus, le volet déplacement liés aux nouvelles constructions est pris en compte dans les mesures ERC (éviter/réduire/compenser) :

« Les bâtiments identifiés en secteur sensible (nuisances sonores, qualité de l'air) nécessiteront une réflexion sur leur déplacement ou sur des évolutions limitant fortement les nuisances (installation de recharge de véhicules électriques, limitation des déplacements motorisés, etc.). »

### Mobilités

Le SCOT encourage un mode de vie sobre et apaisé, en proposant des alternatives à la voiture individuelle par l'amélioration des liaisons de transports en commun et l'accès au réseau de mobilités actives. De plus, la P25 *Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs* constitue un engagement fort.

Les recommandations R8 - *Démontrer la cohérence entre planification urbaine et stratégie de mobilité*, R9 - *Prioriser les opérations d'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis*, et R10 - *Encourager une approche transversale de l'urbanisme et de la mobilité* confirment cette position.

### Pollens et allergies

La re-végétalisation pouvant engendrer l'apport d'espèces allergènes, des préconisations complémentaires ont été apportées dans les mesures ERC sur ce sujet :

« Une vigilance sur les espèces utilisées pour les plantations et le déploiement d'espaces verts est demandée afin d'éviter l'introduction de plantes allergènes, envahissantes ou exotiques. »

### Radon

Les communes de l'ECAA sont situées dans une zone à fort potentiel radon. Ce risque est listé dans le SCOT mais ne bénéficie d'aucune recommandation.

- **Des orientations sur les constructions des bâtiments auraient pu être mentionnées afin d'informer la population des mesures à prendre pour éviter son exposition.**

### Sites et sols pollués

8 sites pollués (BASOL) ont été répertoriés sur le territoire et font l'objet d'un suivi par l'inspection des installations classées.

La transcription cette information dans les documents de planification permettra de mieux cadrer les usages possibles des parcelles concernées. Une attention particulière doit être portée sur l'école maternelle Aulezy à FREJUS pour laquelle des composés volatils ont été détectés dans l'air du sol. Si l'usage actuel est jugé compatible par la présence du vide sanitaire, toute modification devra faire l'objet d'une vérification préalable de compatibilité avec l'état des sols.





## AVIS DREAL PACA - Inspecteur des sites – 15/06/2026

L'engagement du territoire dans la démarche Grand Site de France est rappelé. Toutefois, un décalage entre le rôle structurant du projet de Grand Site et les orientations du SCOT est constaté. Le massif de l'Estérel apparaît principalement au travers d'orientations générales relatives à la préservation des paysages et au développement (éco)touristique, ce qui est un peu réducteur. La démarche Grand Site semble davantage une référence qu'une armature du projet.

Concernant les espaces remarquables, il n'a pas identifié que l'esplanade du débarquement en était sortie, ce n'est pas forcément clair, tout comme la coupure d'urbanisation matérialisée sur la carte p82 du DOO qui est difficile à comprendre.

Concernant les déchets, le DOO formule la recommandation suivante : "anticiper l'implantation à court terme d'une installation de stockage des déchets inertes dans l'Est Var, en réponse aux besoins identifiés" (R33 - renforcer le maillage des équipements de collecte). Il y a déjà beaucoup de sites de stockage et/ou de traitement de déchets dans l'Estérel, certains étant en site classé et par ailleurs illégaux. Le sujet des déchets est important mais le territoire n'a probablement pas la capacité à accueillir encore un site, en tout cas pas en vue d'un label Grand Site de France.

Concernant la reconversion des carrières en fin d'exploitation, cela représente effectivement une opportunité pour créer des espaces multifonctionnels tels que valorisation écologique ou accueil d'activités de loisir, mais pas de nouvelle activité industrielle comme le développement d'installations ENR. En site classé, cette position doit rester ferme.

Sur la carte p11 du DOO, il est figuré une zone d'activité aux Adrets de l'Estérel, a priori hors site classé mais tout de même en espace naturel. Cette zone d'activité dans un tel espace est un contre-sens par rapport aux objectifs de préservation énoncés.

En lien avec le sujet déchet et le devenir des carrières, le secteur de la route de Malpasset mériterait une attention particulière. C'est un secteur dégradé par les nombreuses et volumineuses infractions commises, alors que la vallée du Reyran constitue un point d'attrait touristique majeur de l'Estérel et revêt de forts enjeux paysagers. Il y a notamment les sites de Valsud (régularisé ICPE et site classé) et de Var Matériaux (régularisé ICPE, pas site classé), qui constituent des points noirs. Plus loin en allant vers le barrage, peu visible depuis la route mais énorme infraction, l'ancienne carrière de Boson. Le SCOT pourrait mesurer les conséquences du passé et ambitionner de rendre à ce secteur ses qualités paysagères.





Vos références Affaire suivie par Véronique AYMARD  
Nos références C2026 – 30  
Interlocuteur Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85  
domenico.rositano@enedis.fr

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer du Var  
244, Avenue de l'Infanterie de marine  
BP 501  
83041 TOULON Cedex 9

Objet Révision SCoT de  
L'Agglomération Esterel Côte d'Azur

Toulon, le vendredi 5 juin 2026

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 7 mai au sujet de la révision du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération.

Enedis dispose sur la commune de Saint-Raphaël, d'installations électriques au sein du poste de transport et distribution publique situé Avenue Léo Lagrange.

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.

Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ».

Cet équipement, indispensable pour l'alimentation électrique du secteur, pouvant être soumis à aménagements ultérieurs, nous sollicitons que la révision du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération **autorise en toute zone** les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements /exhaussement associés.

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,



- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- espaces libres et plantations.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA, Délégué Territorial du Var





Le Tholonet, le 02 juin 2026

Affaire suivie par Cathy ALTOUNTOPIAN  
Téléphone : 07 61 65 10 35  
E-mail : [cathy.altountopian@canal-de-provence.com](mailto:cathy.altountopian@canal-de-provence.com)

Madame Véronique AIMARD  
DDTM du Var

V/Réf. Pôle aménagement et urbanisme  
Bureau : LP-03-R3-8  
N/Réf. 26D000658

[veronique.aimard@var.gouv.fr](mailto:veronique.aimard@var.gouv.fr)  
[ddtm-spp@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp@var.gouv.fr)  
[ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)

Objet : Consultation externe SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération

Madame,

Par courrier du 2 mai 2026, vous avez bien voulu consulter la Société du Canal de Provence, en qualité de personne publique associée, sur le projet de révision n°1 du Schéma de Cohérence territoriale de l'agglomération Esterel Côte d'Azur.

Nous vous remercions de cette association et souhaitons vous faire part des observations suivantes.

La Société du Canal de Provence et d'aménagement de la région provençale (SCP), concessionnaire de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, exploite sur le territoire du SCoT Esterel côte d'Azur des ouvrages hydrauliques et des réseaux d'eau brute qui ont nécessité la constitution de servitudes d'acqueduc de type A2 pour la pose des canalisations d'adduction et de distribution.

Ces réseaux sont alimentés avec les ressources du verdon et de Saint-Cassien par des ouvrages faisant l'objet d'arrêtés déclarant d'utilité publique les ouvrages de la concession régionale du canal de Provence (arrêté du 07/09/1972 pour Saint-Cassien et 28 janvier 2025 pour le Verdon).

Ces aménagements hydrauliques sont multiusages. Ils contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire via la fourniture d'eau aux usines du SEVE, à la dynamique agricole locale grâce aux réseaux d'irrigation déployés sur le territoire pour une surface équipée agricole de 3 173 hectares. Ils permettent également d'alimenter les réseaux de défense incendie.

Le tracé des canalisations et ouvrages existants sont accessibles sur la plateforme DATASUD (<https://www.datasud.fr/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/69636285-75c1-4c00-a68b-731fc58a2d93>). Une carte de la Surface Equipée Agricole est jointe au présent courrier.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Madame, à l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur du Développement,  
Benoit MOF







**Direction des Opérations**  
**Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien**  
**Département Maîtrise des Risques Industriels**

MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com  
www.natrangroupe.com  
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59

10 rue Pierre Semard  
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

**DDTM DU VAR - SERVICE PLANIFICATIONS ET PROSPECTIVE**

SPP - PAU - BP  
Avenue Adjudant-Chef Marie-Louis Broquier  
Quartier du Plan  
83041 TOULON CEDEX 9

Affaire suivie par : AIMARD Véronique

|               |                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| VOS RÉF.      | DDTM - Délai 05/06/26                                                       |
| NOS RÉF.      | U2026-000140                                                                |
| INTERLOCUTEUR | Caroline HELLER ☎ 04.78.65.59.40                                            |
| OBJET         | Avis sur le projet de SCOT arrêté de ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION (83) |

Lyon, le 05/06/2026

Madame,

En réponse à votre courrier reçu par nos services en date du 07/05/2026 relatif à la révision du SCOT de ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION, nous vous informons que ce territoire est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et notamment les communes de FREJUS, PUGET-SUR-ARGENS, ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz et à maîtriser l'urbanisation autour de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs aux ouvrages de transport de gaz de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme).

Concernant le SCOT, cette intégration peut intervenir dans le **Document d'Orientation et d'Objectifs** (DOO) **en précisant** qu'il serait utile de prendre en compte la présence des canalisations de transport de matières dangereuses et leurs Servitudes d'Utilité Publiques (notamment les servitudes I1 et I3 pour les ouvrages de transport de gaz haute pression) dans la partie relative aux risques technologiques des documents d'urbanisme.

Pour toute information ou demande relative aux ouvrages de NaTran ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

**NaTran – DO - POCs**  
**Département Maîtrise des Risques Industriels**  
10 rue Pierre Semard  
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07  
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59  
MED-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

**En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages**, un Numéro est disponible 24h/24 :

**CSR LYON : 0 80024 61 02**

Vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

**Vincent BAZAINE**  
Responsable du Département MRI  
P/O



Véronique THEVENET

P.J. : 3 fiches



## SERVITUDE I3 LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Le territoire du SCOT de CA VAR ESTEREL MEDITERRANEE / CAVEM (83) est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression, appartenant à NaTran.

Ces ouvrages ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* pouvant aller jusqu'à 20 mètres.

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS  
Département Maîtrise des Risques Industriels  
10 rue Pierre Semard  
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07  
MED-URBA-TRAVAUX@natrangupe.com

### Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

### Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

### Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, **ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.**

Elles sont également publiées dans le Géoportail de l'urbanisme [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr).

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la servitude d'implantation.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique...".



**SERVITUDE 11**  
**LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**  
**AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ**

**Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur**

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, des arrêtés préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité ouvrages NaTran (canalisations et des installations annexes).

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

**SUP 1** correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016\*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

**SUP 2** correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**SUP 3** correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

**NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable** dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

**Il en va de même pour les autorisations de travaux**, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.



## **Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

## **Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement**

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, **ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.**

NaTran s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

NaTran ne souhaite donc pas donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans la SUP1 et demande d'éloigner autant que possible tout projet de ses ouvrages.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Il convient également d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le **rapport de présentation**, le **PADD** et le **règlement**.

Il est ainsi approprié de faire apparaître les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) dans les **documents graphiques du règlement**. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.



## RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

[www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr)

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Office National des Forêts**

Agence territoriale  
Alpes-Maritimes-Var  
101 chemin san Peyre  
83220 Le Pradet

Préfecture du Var  
DDTM du Var  
SPP/Pôle Aménagement et  
Urbanisme  
BD du 112<sup>e</sup> régiment d'infanterie  
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Elina Van Cuinebrouck  
Tél : 06 63 70 83 14  
Mél : elina.van-cuinebrouck@onf.fr

Le Pradet, le 3 juin 2026

N. Réf : SF/GR/EV

**Objet : SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération – Consultation des services**

V. Réf : V/courrier du 07/05/2026

Par courriel du 7 mai dernier, vous m'avez transmis le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 décembre 2025. Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées, vous sollicitez les observations de l'Office National des Forêts (ONF) concernant ce projet.

*Les forêts publiques relevant du régime forestier, situées sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (voir liste ci-jointe), couvrent 11 667 ha soit 33 % du territoire.*

Cette surface se décompose comme suit :

✓ 4 296 ha de forêts communales, départementales et du Conservatoire du Littoral :

Dans ces forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution, l'ONF met en œuvre le régime forestier par des programmes d'actions définis dans les aménagements forestiers et selon les orientations de gestion validées par le propriétaire.

✓ 7 371 ha de forêts domaniales :

Gérées par l'ONF selon un document d'aménagement forestier approuvé, les forêts domaniales se voient appliquer une gestion durable et multifonctionnelle avec pour vocation de répondre aux quatre principales fonctions assignées par la société à ces forêts : la production ligneuse, la protection de la biodiversité et ses fonctionnalités écologiques, la fonction sociale et la protection contre les risques naturels.

Il serait pertinent de faire apparaître dans le SCoT, sous forme d'une carte annexée, l'ensemble de ces forêts relevant du régime forestier.



Office national des forêts - EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS  
Site internet : [www.onf.fr](http://www.onf.fr)

**PEFC** 10-4-4 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)

Après examen des éléments composant le SCoT arrêté qui peuvent concerner des forêts relevant du régime forestier, j'émet les observations suivantes :

- Sur le document d'aménagement stratégique :

**1. Axe 3.1.1. : Préserver les paysages et la biodiversité**

Outre les forêts domaniales, la protection foncière des espaces naturels boisés, appartenant aux collectivités et aux établissements publics, peut également être mise en œuvre par l'application du régime forestier à condition qu'ils soient susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution.

- 2. Axe 3.4. : Accélérer la transition énergétique** en priorisant le développement du photovoltaïque sur les surfaces artificialisées et en toiture afin de concilier production d'énergie renouvelable et préservation des espaces naturels.

Le document envisage d'intégrer la production solaire dans une logique d'optimisation de l'existant de manière à préserver les milieux naturels, d'éviter les conflits d'usage, et d'accompagner la transition énergétique sans accroître l'artificialisation.

En matière d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains agricoles, naturels et forestiers, il convient de rappeler que l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme ne permet pas l'implantation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, hors installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, en dehors de surfaces identifiées dans un document-cadre arrêté. Ce document-cadre définit notamment les surfaces agricoles et forestières ouvertes à un projet d'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, ainsi que les conditions d'implantation dans ces surfaces.

Dans l'éventualité où de telles surfaces seraient identifiées dans les PLU pour le développement de projets photovoltaïques au sol en forêt relevant du régime forestier, l'ONF devra être associé pour toute demande d'occupation et d'utilisation contractuelle du domaine foncier forestier de la collectivité. En effet, le représentant de la collectivité ou personne morale propriétaire doit consulter l'ONF sur la compatibilité, avec l'aménagement forestier des projets de travaux ou d'occupation concernant des terrains relevant du régime forestier.

- Sur le document d'orientations et d'objectifs :

- 3. Orientation A2 : consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique**, qui se traduira notamment par la valorisation des espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme.

L'ONF souscrit pleinement à la valorisation des espaces forestiers par le pastoralisme.

Conformément au code forestier, il convient de rappeler que cette activité économique doit faire l'objet de conventions pluriannuelles de pâturage entre la collectivité propriétaire des terrains et l'éleveur.

Par ailleurs, le pastoralisme doit demeurer compatible avec les objectifs fixés dans le document d'aménagement forestier pour la forêt concernée. A ce titre, et dans le cadre d'une gestion multifonctionnelle, les diagnostics, les PLU devront privilégier le sylvo-pastoralisme sur les terrains sans enjeu de production ligneuse et sur les secteurs les plus exposés au risque d'incendie afin de participer à la réduction de la masse combustible.

**4. Orientation A4 : Conforter une filière touristique cohérente avec les ressources du territoire**

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

Le SCoT prévoit de valoriser les sites patrimoniaux et littoraux, les paysages agricoles, les itinéraires cyclables ou pédestres, en lien avec les dynamiques culturelles, viticoles ou forestières.





Sur le secteur géographique de l'agglomération, cette valorisation des sites patrimoniaux, des itinéraires cyclables, pédestres ou équestre, doit pouvoir s'appuyer sur le schéma d'accueil du public en forêt auquel l'ONF contribue, en particulier en lien avec le SMGSE dans le cadre de l'Opération Grand Site de l'Estérel.

#### **5. Orientation C1 : Préserver et restaurer les continuités écologiques et les cœurs de nature**

La trame verte et bleue (TVB) du SCoT s'organise en trois composantes dont les réservoirs de biodiversité principaux correspondant aux espaces naturels protégés au titre d'un statut réglementaire ou foncier. Parmi ces noyaux écologiques majeurs du territoire, il convient d'ajouter les réserves biologiques en forêt domaniale. Le territoire du SCoT, est concerné par le projet de création d'une réserve biologique d'environ 2000 ha en forêt domaniale de l'Estérel.

Par ailleurs, la carte C.1.7. localise la majorité des forêts publiques relevant du régime forestier dans le périmètre des réservoirs de biodiversité principaux ou secondaires.

- C.1.1. : Intégrer les sous-trames écologiques

Dans le cadre de l'élaboration et de la modification/révision des PLU, l'ensemble des forêts relevant du régime forestier composant la TVB devra être classé majoritairement en zone N, indiquée ou non.

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

Comme indiqué ci-avant, parmi les espaces identifiés par le document comme contribuant à la définition des réservoirs de biodiversité principaux (ENS, APPB, réserves naturelles régionales et nationales, sites classés...), il convient d'ajouter les réserves biologiques définies comme zones de protection forte par le décret n° 2022-527 du 12 avril 2022.

- C.1.3. : identifier, décliner, et préserver les espaces de perméabilité écologique

Pour ce qui concerne les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée, le SCoT autorise l'exploitation et la gestion durable de la ressource forestière.

Ces espaces seront définis et précisés dans les PLU. L'ensemble des forêts relevant du régime forestier composant ces espaces de perméabilité écologique devra être classé majoritairement en zone N, indiquée ou non.

#### **6. Orientation D2 : protéger et préserver les espaces sensibles où les dispositions de la loi Littoral s'appliquent.**

La loi Littoral s'applique sur l'intégralité des territoires des communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël.

Ainsi, le document prévoit de :

- Encadrer l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage (EPR) ;
- Préserver la bande littorale des 100 mètres ;
- Préserver les fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation ;
- Préserver et valoriser les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) ;

Les massifs forestiers présents sur ces trois communes sont identifiés dans le SCoT comme intégralement situés dans les ERC et partiellement dans les EPR.

Dans ces espaces, les aménagements éventuels prévus aux documents d'urbanisme communaux devront s'inscrire dans le programme d'actions de l'Opération Grand Site de l'Estérel, pour les massifs concernés, et devront tenir compte des principes opérationnels du schéma d'accueil du public prévu pour le Grand Site.



- Identifier les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux.

L'article L.121-27 du code de l'urbanisme relatif à la protection des espaces remarquables du littoral impose le classement en EBC des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs d'une commune littorale.

Il est toutefois rappelé que l'application du régime forestier constitue également un statut de protection foncière. A ce titre, et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code forestier, les éventuelles coupes et travaux sylvicoles qui seraient effectués dans le cadre de la mise en œuvre des aménagements forestiers et situés en EBC ne nécessiteront pas d'autorisation préalable.

*De manière générale, afin de ne pas limiter le développement de la filière sylvicole et permettre la récolte de bois dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt planifiée par les aménagements forestiers, les opérations sylvicoles (coupes et travaux) devront pouvoir être admises par les PLU en zone N.*

A la lumière de ces considérations et avec les observations exposées ci-dessus, j'émetts un avis favorable au projet de SCoT arrêté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Le Responsable du Service forêt-environnement



Gildas Reyter

P.J. : liste des forêts publiques, carte des forêts publiques

**Copie adressée à :** Estérel Côte d'Azur Agglomération – 624 Chemin Aurélien – 83700 SAINT-RAPHAEL





LISTE DES FORETS GERÉES PAR L'ONF SITUÉES SUR LE TERRITOIRE ESTÉREL CÔTE D'AZUR

| COMMUNES                | FORETS relevant du régime forestier                      | PROPRIÉTAIRE                    | SUPERFICIE<br>au RF (ha) | AMÉNAGEMENT FORESTIER                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| FRÉJUS                  | Forêt domaniale de l'Estérel                             | Etat                            | 1256.7002                | 2011-2030 - arrêté du 12/09/2014                 |
|                         | Forêt communale de Fréjus                                | Commune de Fréjus               | 1717.7341                | 2012-2031 - arrêté du 30/10/2014                 |
|                         | Forêt départementale de Malpasset                        | Département du Var              | 82.3396                  | 2018-2037 - arrêté du 25/10/2021                 |
|                         | Forêt Les Petites Maures Site 83-348                     | Conservatoire du Littoral       | 52.8665                  | en cours d'approbation pour la période 2025-2044 |
|                         | Forêt départementale Ens Domaine Saint Jean De L'Estérel | Département du Var              | 377.8411                 | 2018-2037 - arrêté du 25/10/2021                 |
| LES AURETS-DE-L'ESTÉREL | Forêt domaniale de Saint-Cassien                         | Etat                            | 7.6778                   | 2013-2032 - arrêté du 30/10/2015                 |
|                         | Forêt départementale de Malpasset                        | Département du Var              | 0.2                      | 2018-2037 - arrêté du 25/10/2021                 |
|                         | Forêt communale des Adrets De L'Estérel                  | Commune des Adrets-de-l'Estérel | 598.3951                 | 2012-2031 - arrêté du 11/09/2017                 |
|                         | Forêt communale de Montauroux                            | Commune de Montauroux           | 442.5934                 | 2008-2027 - arrêté du 30/12/2009                 |
| PUGET-SUR-ARGENS        | Forêt communale de Puget-Sur-Argens                      | Commune de Puget-Sur-Argens     | 305.3399                 | 2013-2032 - arrêté du 20/08/2013                 |
|                         | Forêt domaniale de la Colle-Du-Rouet                     | Etat                            | 662.4811                 | 2012-2031 - arrêté du 14/11/2012                 |
| ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS   | Forêt Les Petites Maures Site 83-348                     | Conservatoire du Littoral       | 494.4591                 | en cours d'approbation pour la période 2025-2044 |
|                         | Forêt domaniale de la Colle-Du-Rouet                     | Etat                            | 708.9024                 | 2012-2031 - arrêté du 14/11/2012                 |
| SAINT-RAPHAËL           | Forêt communale de Saint-Raphaël                         | Commune Saint-Raphaël           | 206.3711                 | 2012-2031 - arrêté du 29/01/2014                 |
|                         | Forêt domaniale de l'Estérel                             | Etat                            | 4735.2727                | 2011-2030 - arrêté du 12/09/2014                 |
|                         | Forêt départementale Ens Anthéor                         | Département du Var              | 18.5523                  | non dotée                                        |
| TOTAL                   |                                                          |                                 | 11667.7264               |                                                  |

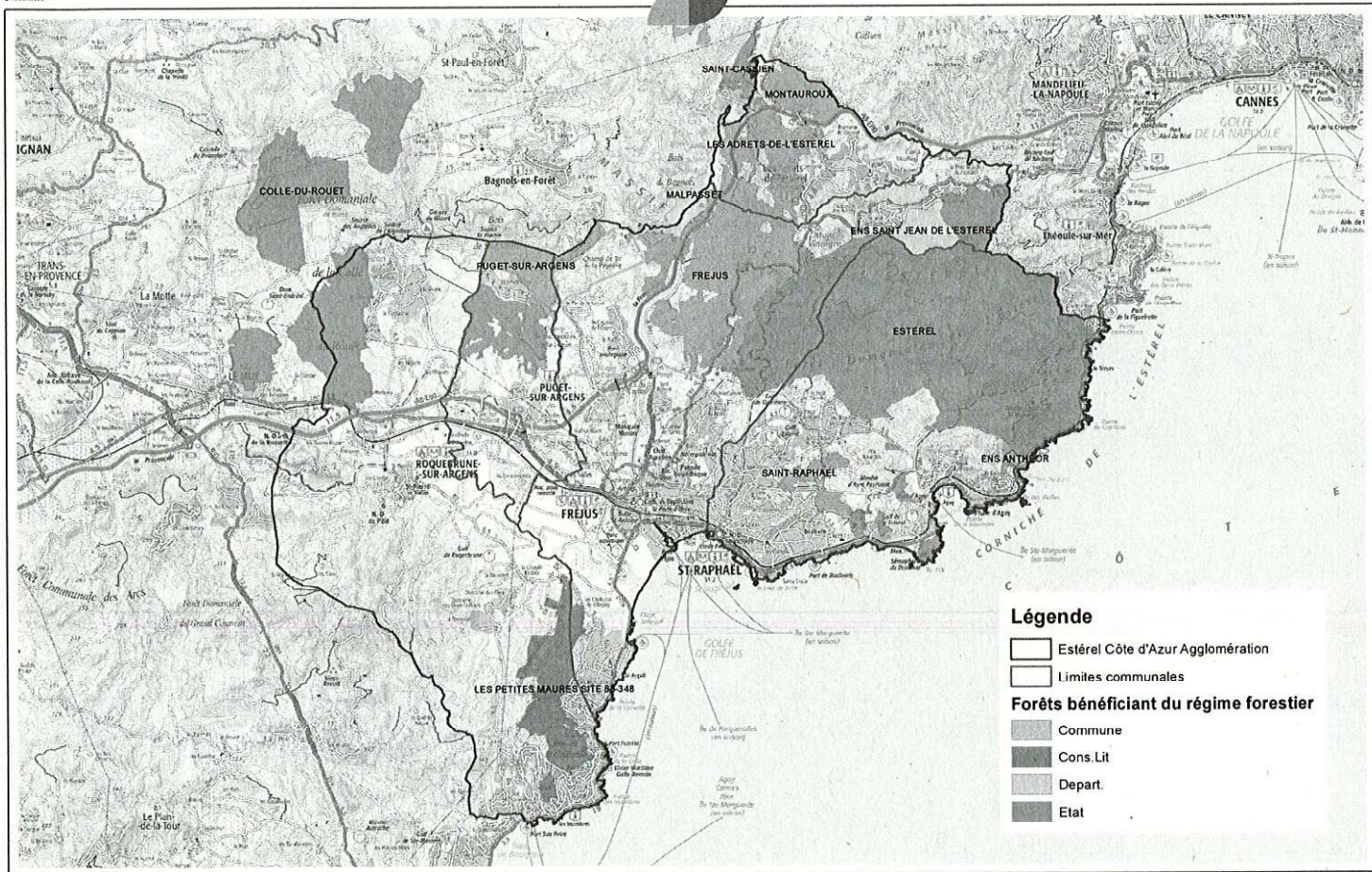
|                                         |                                 |           |
|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------|
| Forêt communale de Fréjus               | Commune de Fréjus               | 1717.7341 |
| Forêt communale des Adrets De L'Estérel | Commune des Adrets-de-l'Estérel | 598.3951  |
| Forêt communale de Montauroux           | Commune de Montauroux           | 442.5934  |
| Forêt communale de Puget-Sur-Argens     | Commune de Puget-Sur-Argens     | 305.3399  |
| Forêt communale de Saint-Raphaël        | Commune Saint-Raphaël           | 206.3711  |
| Total FC                                |                                 | 3270.4336 |

|                                                          |                    |          |
|----------------------------------------------------------|--------------------|----------|
| Forêt départementale de Malpasset                        | Département du Var | 82.5396  |
| Forêt départementale Ens Domaine Saint Jean De L'Estérel | Département du Var | 377.8411 |
| Forêt départementale Ens Anthéor                         | Département du Var | 18.5523  |
| Total Fdép                                               |                    | 478.933  |

|                                      |      |           |
|--------------------------------------|------|-----------|
| Forêt domaniale de l'Estérel         | Etat | 5991.9729 |
| Forêt domaniale de Saint-Cassien     | Etat | 7.6778    |
| Forêt domaniale de la Colle-Du-Rouet | Etat | 1371.3835 |
| Total FD                             |      | 7371.0342 |

|                                      |                           |          |
|--------------------------------------|---------------------------|----------|
| Forêt Les Petites Maures Site 83-348 | Conservatoire du Littoral | 547.3256 |
| Total FCDL                           |                           | 547.3256 |

11667.7264







**Sapeurs-Pompiers  
du Var**

---

Direction départementale

**GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES**

Service : Aménagement du Territoire

NUMERO :

Affaire suivie par : JF/NP

Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le - 1 JUIN 2026

Le Directeur Départemental

à

A l'attention de Madame  
Véronique AIMARD  
SPP/PAU  
DDTM du Var

**83070 TOULON**

**Objet** : avis du SDIS sur le projet de SCOT arrêté – Estérel Côte d'Azur Agglomération

**Ref** : votre courriel de sollicitation du 7 mai 2026

**PJ** : carte de l'historique des feux ayant impactés ECAA

J'accuse réception de votre courriel du 7 mai 2026 relatif à la révision n°1 du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, arrêté le 29 décembre 2025 où vous sollicitez le SDIS pour avis. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

La prise en compte de l'aléa incendie de forêt est globalement bien appréhendée dans les documents du SCOT, néanmoins quelques données peuvent être ajoutées ou faire l'objet de corrections.

**Projet d'Aménagement Stratégique**

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

*3.1.3 Requalifier les espaces publics pour une ville plus résiliente.*

Concernant les îlots de fraîcheur et espaces de respiration, une végétalisation accrue est envisagée. Il faudra veiller à ce que ces projets n'aillent pas à l'encontre de la sécurité incendie et de l'accessibilité des services de secours (p.35-36 et p.42).

L'implantation des nouvelles plantations devra préserver l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours, l'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main, la circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les

brancards (cf note méthodologique pour le porter à connaissance des cartes d'aléa incendie de forêt (PAC IF), disponible sur le site de la Préfecture du Var).

Pour rappel, les obligations légales de débroussaillage (OLD) devront être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral du 26 septembre 2025, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. De plus, dans les zones soumises aux OLD, des mesures constructives sont préconisées (cf note méthodologique du PAC IF).

### 3.3.1 Un territoire mis en sécurité

*Adapter les espaces urbanisés [...]et préserver les massifs forestiers pour limiter les incendies. (p.41)*

Il conviendrait de prévoir un paragraphe dédié à l'aléa incendie de forêt et de détailler que l'exposition au risque de feu de forêt doit nécessairement être prise en compte dans les opportunités d'urbaniser. Plusieurs feux ont déjà touché le territoire d'ECAA par le passé, une cartographie avec leurs emprises pourrait figurer dans le SCOT (cf cartographie de l'historique des feux fournie en pièce-jointe). Certaines communes de l'ECAA sont réglementées par un PPRIF (Saint-Raphaël, Fréjus et Roquebrune). Pour les autres (Puguet-sur-Argens, Les Adrets de l'Estérel), il existe un porter à connaissance avec une cartographie de l'aléa incendie de forêt par commune sur le site de la Préfecture. Celui-ci doit servir de référence pour la prise en compte du risque incendie de forêt et la gestion de l'urbanisation, notamment des interfaces habitat-forêt. La notion de défendabilité pourrait également être évoquée dans le document.

Pour rappel, la notion de défendabilité d'une zone s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense contre l'incendie ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

Enfin, en lien avec le plan de reconquête agricole, des zones agricoles d'intérêt DFCI sont évoquées afin de créer des coupures de combustible. Une cartographie de ces zones pourrait être intégrée dans le SCOT.

## Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

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

#### *P.56 Renforcer la prévention du risque incendie de forêt (p.64)*

Attention, dans ce paragraphe, seul l'aspect « DFCI » est pris en compte. Il est possible d'ajouter, concernant les zones urbaines en interface avec la forêt, comme suggéré dans le Projet d'Aménagement Stratégique :

- L'existence d'un porter à connaissance incendie de forêt disponible pour l'ensemble des communes (PPRIF et cartes d'aléa incendie de forêt) ;
- L'analyse de la défendabilité : Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), accessibilité, obligation légale de débroussaillage et mesures constructives le cas échéant ;
- La cartographie des zones agricoles à intérêt DFCI comme évoqué précédemment.

#### *P.57. Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible (p.65)*

Le développement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, qui participe à la sécurité de la population doit être pris en compte dans cette prescription. La DECI est une condition sine qua none pour mener à bien tout projet d'urbanisation. Pour ce faire, elle doit être intégrée dans les documents d'urbanisme (PLU etc.).



## Documents annexes

### *Annexe 2 : Etat initial de l'environnement*

P.174 Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) est évoqué dans le chapitre *XI Risques naturels et technologiques/ 2. Rappels réglementaire / 2.3. Au niveau local*. Néanmoins, le Plan Intercommunale de Sauvegarde (PICS) rendu obligatoire par la loi Matras de 2021, et approuvé pour l'Esterel Côte d'Azur Agglomération en 2024 n'est pas évoqué. Il serait judicieux de créer un paragraphe le mentionnant (ainsi que les exercices de préparation à la crise pour les collectivités voire pour la population).

P.187, Dans le chapitre *3.4 le risque incendie* figure une carte « risque incendie ». Est-ce la carte d'aléa incendie de forêt ? La légende n'est pas claire et les couleurs ne sont pas en accord avec le porter à connaissance de l'Etat. Il est recommandé d'utiliser la carte du PAC IF disponible sur le site de la Préfecture du Var.

Comme évoqué précédemment, une carte de l'historique des feux ayant impactés le territoire d'ECAA pourrait également être ajoutée dans le document (cf cartographie en pièce-jointe).

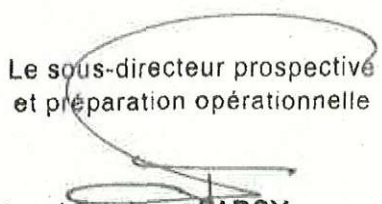
P.187 et p. 194 de l'annexe 2 : *Etat initial de l'environnement* et p.16 de l'annexe 6 : *Résumé non technique* : il est écrit « *Un plan de prévention des risques incendies à l'échelle du Var a été mis en place.* » Or, cette formulation doit être corrigée. Il existe un PPRIF à l'échelon communal (pour les communes de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens) mais il n'est en aucun cas départemental. Un porter à connaissance avec des cartes d'aléas a été notifié aux autres communes. Les cartes d'aléa pourraient figurer dans le SCOT.

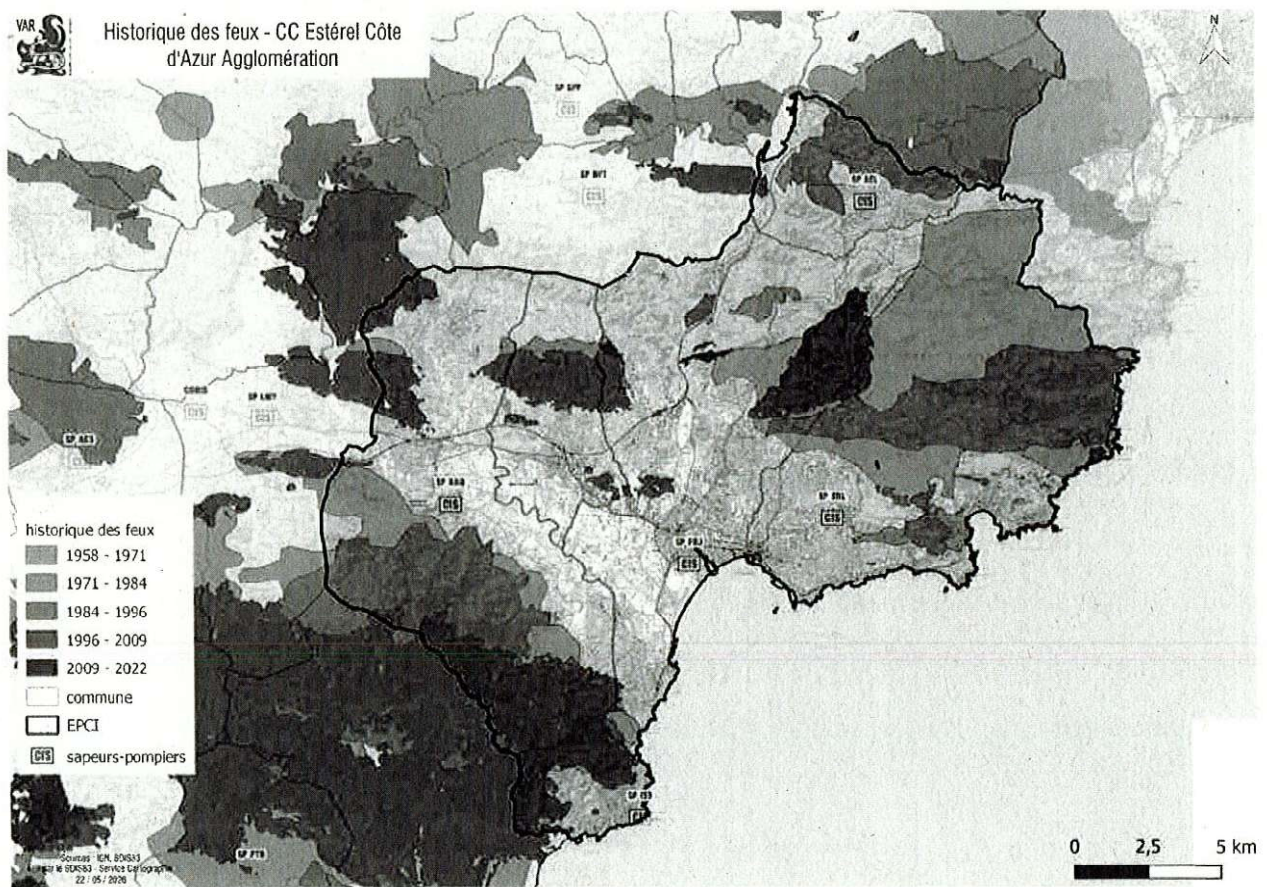
### *Annexe 5 : Analyse des incidences sur l'environnement*

p.46, figure une cartographie des secteurs susceptibles d'être impactés par l'aléa incendie de forêt. Est-ce issu de la carte du porter à connaissance ? p.46 En l'état la carte semble inexploitable.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sous-directeur prospective  
et préparation opérationnelle

  
Colonel Stéphane FARCY







# SOCIÉTÉ DU PIPELINE MÉDITERRANÉE - RHÔNE

La Défense, le 09/06/2026

Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var

A l'attention de Véronique AIMARD

[ddtm-spp@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp@var.gouv.fr)

[ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)

DIRECTION GÉNÉRALE  
Immeuble LE PALATIN II  
3-5 Cours du Triangle  
92800 PUTEAUX  
Téléphone : 01 55 76 84 30  
[www.spmr.fr](http://www.spmr.fr)

NOS REF : CR-12

**Objet :** La révision n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Estérel Côte d'Azur a été arrêtée par délibération du 29 décembre 2025

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel du 07/05/2026 par lequel vous nous informez de l'élaboration du Porter-à-connaissance pour le projet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Estérel Côte d'Azur.

Tout d'abord, nous vous confirmons que le territoire de cette commune est traversé par une canalisation de transport d'hydrocarbures appartenant à la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône (SPMR).

- Le risque transport de matières dangereuses par voie routière ou par canalisation.

Toutefois, nous souhaitons également appeler votre attention sur le fait que :

- le tableau des SUP ne correspond pas à la situation (page 525)

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte les éléments ci-dessous.

Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) dont le siège social est Immeuble le Palatin II, 3-5 cours du Triangle, 92800 PUTEAUX et exploitées par :

Nom : Société du Pipeline Méditerranée Rhône

Adresse :

1211 Chemin du Maupas  
38200 VILLETTE-DE-VIENNE

- Ouvrages traversant la commune

| Nom de la canalisation | PMS<br>(bar) | DN  | Longueur<br>dans la<br>commune<br>(en<br>mètres) | Implantation | Distances S.U.P.<br>en mètres (de part et<br>d'autre de la canalisation) |      |      |
|------------------------|--------------|-----|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                        |              |     |                                                  |              | SUP1                                                                     | SUP2 | SUP3 |
| B6                     | 93           | 324 | 9874                                             | enterrée     | 125                                                                      | 15   | 10   |

Pour la sécurité de tous, nous nous permettons d'attirer votre attention sur la nécessité de respecter scrupuleusement les obligations en cas de projets de travaux au voisinage de la canalisation.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site internet [www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr)

A cet égard, les déclarations de projet de travaux (DT) et les déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT), doivent être adressées à l'exploitant de l'ouvrage concerné :

**SPMR**

Direction de l'Exploitation  
1211 chemin de Maupas  
**38200 VILLETTE DE VIENNE**

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

La Directrice Financière



Clémence REOL



## **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**

### **Label Grand Site de France**

Observations sur les pages 28 et 30

Les mentions relatives au label Grand Site de France apparaissent en partie décalées par rapport aux objectifs du label.

Les passages suivants mériteraient d'être reformulés :

« La labellisation Grand Site de France pour le massif de l'Estérel représente à cet égard une opportunité forte : elle permet de renforcer l'attractivité écotouristique tout en garantissant la protection des milieux naturels. »

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

Ces formulations présentent le label principalement comme un outil d'attractivité et de promotion touristique, alors que celui-ci vise avant tout la préservation des paysages, la gestion durable des sites et la maîtrise de la fréquentation.

À cet égard, l'extrait figurant plus loin dans le document paraît davantage en adéquation avec les objectifs du label :

« Programme d'actions visant à concilier préservation des paysages et milieux naturels, qualité de l'accueil du public et valorisation du territoire. Cette démarche constitue une réponse structurée aux pressions liées à la fréquentation touristique croissante et à l'évolution des usages, en inscrivant la gestion du massif dans une perspective durable. »

### **Reconversion des carrières**

Une vigilance particulière est appelée concernant les orientations relatives à la reconversion des carrières.

Dans le site classé du massif de l'Estérel, les carrières sont, en principe, destinées à faire l'objet d'opérations de renaturation à l'issue de leur exploitation.

Le paragraphe 3.4.3 « Exploiter et reconvertir durablement les ressources locales » (page 45) indique notamment :

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

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

## **Document d'Orientatation et d'Objectifs (DOO)**

### **Gestion des déchets**

La lutte contre les déchets illégaux mériterait d'être annoncée dans les objectifs du SCOT, au regard des sensibilités du territoire notamment les enjeux de mise en valeur du paysage et de l'environnement porté par le label grand site de France

### **Gestion du littoral souple**

Dans la partie « Pour améliorer la gestion du littoral souple » (page 99), l'exemple de la plage du Veillat apparaît peu représentatif de cette problématique et mériterait d'être réexaminé.

## **Annexe 1 – Page 50**

### **Formes urbaines et centres anciens**

Concernant les formes urbaines et en particulier le bâti des centres anciens, il serait opportun de mieux mettre en avant ;

- les qualités des centres anciens ;
- desserte ;
- mixité des fonctions ;
- porteur d'identité dans l'image collective

## **Annexe 2**

### **Sites classés – Page 36**

Le texte suivant :

« Le SCOT doit être compatible avec les objectifs de protection de ces sites. Tout projet situé dans l'un de ces périmètres est soumis à autorisation préalable du préfet et à l'avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNSP). »

modification proposée ;



« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale. » article L.341-10 du code de l'environnement

### **Espaces naturels remarquables littoraux – Page 37**

À la suite du texte : « Cet espace est en grande partie protégé par la loi Littoral (article L146-6 du code de l'urbanisme). »

il est proposé d'ajouter une référence à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme précisant les espaces naturels remarquables littoraux ;

En application de l'article L. 121-23 , sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement

### **Patrimoine protégé – Page 43**

La cartographie présentée page 43 est erronée et nécessite une mise à jour.

Les monuments historiques, leurs abords ainsi que les sites patrimoniaux remarquables doivent être vérifiés à partir des données actualisées du ministère de la Culture. <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Par ailleurs, il est rappelé que les périmètres délimités des abords de monument historique (PDA) sont actuellement en cours d'élaboration sur les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël.

### **Texte à supprimer**

Le paragraphe suivant est devenu obsolète et doit être supprimé :

« Une ZPPAUP sur la commune de Fréjus, créée en juin 2000, périmètre de protection du centre-ville et ses abords, qui comprend également le port romain et le quartier dit du "théâtre romain". Une transformation en AVAP est en cours d'étude. »

### **Paysage routier – Page 50**

Le passage suivant mérite d'être réexaminé :

« Les routes s'intègrent bien au paysage, notamment grâce à la couleur rouge-ocre des enrobés ; le budget de l'ONF ayant diminué, les réparations sont désormais réalisées au coup par coup, faute de moyens suffisants. »

Cette formulation apparaît hors propos dans le cadre du SCoT.





VOS RÉF. Consultation du 07/05/2026  
NOS RÉF. AMENAGEMENT\_DU\_TERRITOIRE  
-PA-2026-83061-0001  
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME  
E-MAIL : [rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com](mailto:rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com)

**DDTM DU VAR**

Ave Adjudant-Chef Marie-Louis  
Broquier  
83170 BRIGNOLES

À l'attention de Madame Aimard  
[ddtm-spp@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp@var.gouv.fr)  
[ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)

OBJET : PAC – Révision N°1 du SCOT de  
l'Estérel Côte d'Azur  
Agglomération

Marseille, le 15/05/2026

Monsieur le préfet du Var,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 07/05/2026 par lequel vous nous adressez, pour avis, le projet d'arrêt du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Estérel Côte d'Azur Agglomération**.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

À cet égard, afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire l'attention des services sur les éléments ci-dessous :

### **1/ Les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs**

Au regard des missions de service public de RTE, et afin de garantir dans le temps la compatibilité, la cohérence et la pérennité du réseau public de transport d'électricité avec son environnement, RTE préconise que figurent, au sein des règles générales du Document d'Orientations et d'Objectifs, les dispositions suivantes :



*« Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale et peuvent concourir à la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques. »*

*Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau. Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques. »*

## **2/ Les ouvrages existants sur le territoire concerné par le SCOT**

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension.

*Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :*

*<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>*

*Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLU.*

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD  
Directrice Adjointe  
Cheffe du service concertation environnement tiers

Copie : Estérel Côte d'Azur Agglomération [contact@esterelcotedazur-agglo.fr](mailto:contact@esterelcotedazur-agglo.fr)

### Annexes :

- Liste des ouvrages implantés sur le territoire couvert par le SCOT de l'Estérel Côte d'Azur Agglomération
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques





**Liste complète des Ouvrages du Réseau Public de Transport  
d'Electricité (Servitudes I4)  
Implantés sur le Territoire du SCOT de l'Estérel Côte d'Azur  
Agglomération :**

**Le GMR :**

**RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur  
Chemin de la gare de Lingostière  
06205 NICE CEDEX 3**

**Liaisons souterraines 225 000 et 63 000 Volts :**

Liaison souterraine 225kV N0 1 BIANCON – FREJUS

Liaison souterraine 63kV N0 1 BERGERIE (LA)-PUGET

Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-PUGET

Liaison souterraine 63kV N0 2 FREJUS-PUGET

Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-PUGET

**Liaisons aérosouterraines 225 000 et 63 000 Volts :**

Liaison aérosouterraine 225kV N0 1 FREJUS-TRANS

Liaison aérosouterraine 225kV N0 2 FREJUS-TRANS

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 FREJUS-ST-RAPHAEL

Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 FREJUS - ST-RAPHAEL

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 PUGET-STE-MAXIME

**Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :**

POSTE 225 / 63 kV N0 1 FREJUS

POSTE 63kV N0 1 ST-RAPHAEL

POSTE 63KV N0 1 BERGERIE (LA)

POSTE 63KV N0 1 PUGET



**Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport  
d'Electricité traversant le Territoire du SCOT de l'Estérel Côte d'Azur  
Agglomération :**

**FREJUS**

Liaison souterraine 225kV N0 1 BIANCON - FREJUS  
Liaison souterraine 225kV N0 1 FREJUS-TRANS  
Liaison souterraine 225kV N0 2 FREJUS-TRANS  
Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-PUGET  
Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-ST-RAPHAEL  
Liaison souterraine 63kV N0 2 FREJUS - ST-RAPHAEL  
Liaison souterraine 63kV N0 2 FREJUS-PUGET  
Ligne aérienne 225kV N0 1 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 225kV N0 2 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 63kV N0 1 FREJUS-ST-RAPHAEL  
Ligne aérienne 63kV N0 2 FREJUS - ST-RAPHAEL

**LES ADRETS-DE-L'ESTEREL**

Liaison souterraine 225kV N0 1 BIANCON - FREJUS

**PUGET-SUR-ARGENS**

Liaison souterraine 63kV N0 1 BERGERIE (LA)-PUGET  
Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-PUGET  
Liaison souterraine 63kV N0 1 PUGET-STE-MAXIME  
Liaison souterraine 63kV N0 2 FREJUS-PUGET  
Ligne aérienne 225kV N0 1 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 225kV N0 2 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 63kV N0 1 PUGET-STE-MAXIME  
Liaison souterraine 63kV N0 1 FREJUS-PUGET

**ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS**

Ligne aérienne 225kV N0 1 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 225kV N0 2 FREJUS-TRANS  
Ligne aérienne 63kV N0 1 PUGET-STE-MAXIME

**SAINT-RAPHAEL**

Ligne aérienne 63kV N0 1 FREJUS-ST-RAPHAEL  
Ligne aérienne 63kV N0 2 FREJUS - ST-RAPHAEL





Le réseau  
de transport  
d'électricité

**Prévenir  
pour mieux  
construire**

**INFORMEZ RTE**

**des projets de construction à proximité  
des lignes électriques  
à haute et très haute tension**



## PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires\* et en fonction des caractéristiques des constructions.

### Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE  
PAR UNE SERVITUDE I4\*\*

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE  
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

### QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

### QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

### OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

**+ de 105 000 km**

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

\* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

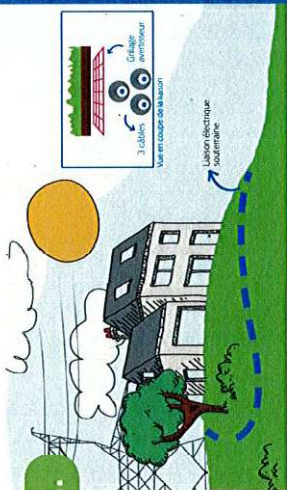
\*\* Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

## CONTACTEZ RTE pour mieux construire

### SI VOUS CONTACTEZ RTE...

#### LES GARANTIES

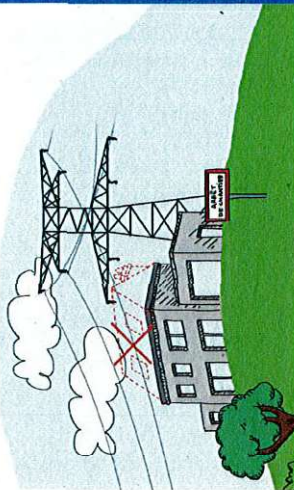
- Projet compatible :
  - début des travaux.
- Projet à adapter au stade du permis de construire :
  - début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



### SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

#### LES RISQUES

- L'arrêt du chantier : modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- L'accident pendant et après le chantier : construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.







Le réseau  
de transport  
d'électricité

## EN RÉSUMÉ

DEMANDE  
DE PERMIS DE  
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE I4  
EST-ELLE  
PRÉSENTE SUR  
LA ZONE DU  
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER



[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



[rte.france](https://www.facebook.com/rte.france)



[@rte\\_france](https://twitter.com/rte_france)







## RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

*Le Président*

*Président délégué de Régions de France*

**Monsieur Frédéric MASQUELIER**  
**Président d'Estérel Côte d'Azur**  
**Agglomération**  
**Maire de Saint-Raphaël**  
**624 chemin Aurélien**  
**CS 50133**  
**83700 SAINT-RAPHAEL**

RM/SPRT-D26-10721

Marseille, le mercredi 5 août 2026

Lettre recommandée + AR : N° 1A 114 442 9638 5

Monsieur le Président,

Le 4 mai 2026 nous avons reçu votre courrier relatif au projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Estérel Côte d'Azur.

Après examen du document, nous vous adressons, en pièce jointe, l'avis établi par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en sa qualité de Personne publique associée. Il s'agit d'un avis favorable assorti de trois réserves ainsi que de recommandations.

J'ai demandé aux services de la Région de rester disponibles pour accompagner votre collectivité, fournir les compléments d'information nécessaires et envisager, le cas échéant, les ajustements utiles à votre SCoT.

... / ...



Hôtel de Région  
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20  
téléphone 04 91 57 50 57 – [www.maregionsud.fr](http://www.maregionsud.fr)





Je vous remercie de bien vouloir joindre cet avis au dossier d'enquête publique. A l'issue de celle-ci, l'organisation par votre territoire d'une réunion de synthèse des avis Personnes Publiques Associées et des réponses, pourrait être particulièrement intéressante.

Enfin, je vous serai reconnaissant de bien vouloir tenir informés les services de la Région, de l'approbation de votre SCoT et d'adresser les documents définitifs à l'adresse [urbanisme@maregionsud.fr](mailto:urbanisme@maregionsud.fr)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



**Renaud MUSELIER**

P.J. : Avis SCOT





**Avis de la Région**

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**RÉGION  
PROVENCE  
ALPES  
CÔTE D'AZUR**



**Projet arrêté de**

**Schéma de cohérence territoriale**

**Estérel Côte d'Azur Agglomération**

## Préambule

Le territoire Estérel Côte d'Azur Agglomération a approuvé son premier SCoT en date du 11 décembre 2017, suivi d'un Plan Climat Air Energie Territorial en 2019, d'un Plan Local de l'Habitat pour la période 2018-2023 prolongé et en cours de révision et d'un Plan de déplacements urbains, approuvé le 12/12/2016, qui va être révisé en Plan de Mobilité (PDM).

Par délibération n°85 du Conseil communautaire du 16/06/2023, Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) a approuvé la révision n°2 de son SCoT pour revoir les perspectives de développement du territoire.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) constitue une référence déterminante et opposable pour l'avenir du territoire.

Cette nouvelle version se veut être dans la continuité du projet politique des précédents SCoT, tout en apportant des ajustements en lien notamment avec la loi « Climat et résilience », les objectifs de sobriété foncière et la poursuite des réflexions communautaires de politiques publiques.

La Région, en qualité de Personne publique associée, produit un avis approfondi pour s'assurer de la prise en compte des grands enjeux régionaux, notamment du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) modifié, approuvé le 3 juillet 2025 par arrêté du Préfet de Région. Cette modification a permis de prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis 2018, et notamment la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation du 20 juillet 2023, toutes deux relatives à la déclinaison de la trajectoire nationale en faveur du Zéro artificialisation nette (ZAN). Au-delà du sujet central de la diminution de la consommation d'espaces et de l'artificialisation, la modification porte également sur des domaines tels que le transport de marchandises et la logistique, la prévention et la gestion des déchets. La modification n°1 du SRADDET a été adoptée le 23 avril 2025.

Le SRADDET propose une stratégie régionale pour l'aménagement durable du territoire à moyen et long termes (2030-2050) permettant de conjuguer attractivité, qualité de vie, préservation des ressources naturelles et adaptation au changement climatique. Au travers de ce schéma, la Région a souhaité proposer un nouveau modèle de développement.

Le présent avis repose sur le Plan d'Aménagement Stratégique, le Document d'Orientation et d'Objectifs, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique et les 9 annexes.

L'avis de la Région s'articule autour des cinq grandes thématiques suivantes :

1. Trajectoire démographique, armature urbaine, consommation d'espace, logements
2. Gestion raisonnée des ressources et adaptation aux changements climatiques
3. Développement agricole et gestion forestière, maintien de la biodiversité et des continuités écologiques
4. Mobilité et infrastructures
5. Développement économique, touristique et commercial



## Table des matières

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule .....                                                                                                  | 2  |
| Synthèse.....                                                                                                    | 4  |
| Présentation du territoire .....                                                                                 | 6  |
| Avis technique.....                                                                                              | 7  |
| 1. Trajectoire démographique, armature urbaine, consommation d'espace et de logements .....                      | 7  |
| • La trajectoire démographique .....                                                                             | 7  |
| • Le logement.....                                                                                               | 8  |
| • Engager le territoire dans la trajectoire de réduction du rythme de consommation foncière .....                | 10 |
| 2. Gestion raisonnée des ressources et adaptation aux changements climatiques .....                              | 13 |
| • La ressource en eau, les zones humides et l'eau potable .....                                                  | 13 |
| • Les risques .....                                                                                              | 16 |
| • Les déchets .....                                                                                              | 16 |
| • La consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables .....                               | 17 |
| 3. Développement agricole et gestion forestière, maintien de la biodiversité et des continuités écologiques..... | 19 |
| • Le développement agricole .....                                                                                | 19 |
| • La trame verte et bleue et biodiversité.....                                                                   | 21 |
| • Préserver et restaurer les continuités écologiques.....                                                        | 21 |
| • La trame noire.....                                                                                            | 22 |
| • La trame brune .....                                                                                           | 22 |
| • Protection des paysages.....                                                                                   | 22 |
| • Forêts et Natura 2000 .....                                                                                    | 23 |
| • Création de parc Naturel régional .....                                                                        | 23 |
| • Le littoral .....                                                                                              | 24 |
| 4. Mobilité et infrastructures .....                                                                             | 26 |
| • Le développement économique et commercial.....                                                                 | 28 |
| • La stratégie de développement touristique.....                                                                 | 29 |

## Synthèse

Les documents réalisés par l'Agglomération Estérel Côte d'Azur dans le cadre de l'élaboration du Schéma sont de qualité, bien structurés et traduisent la volonté du territoire de prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation d'espace et d'artificialisation prévue dans la loi Climat et résilience et de développement économique.

La Région émet un avis favorable sur le projet soumis. Toutefois, la Région émet trois réserves et deux recommandations :

### Réserves :

#### 1. Trajectoire de consommation d'espace

Le territoire a bâti une trajectoire de réduction foncière compatible avec la loi Climat et Résilience mais en se basant sur une enveloppe foncière pour la décennie de référence (2011-2020) qui intègre une consommation foncière d'environ 50 ha d'espaces naturels et agricoles détournés (constructions illicites, dépôts sauvages...). Si ces espaces ont été consommés de façon illicite, leur intégration dans la consommation ne paraît pas légitime pour le calcul de l'enveloppe de consommation foncière des décennies suivantes.

#### 2. Trajectoire démographique et logements

La croissance démographique de 0,3 % devrait générer l'accueil de 7380 nouveaux habitants. En parallèle, le territoire prévoit un besoin estimé de 11 000 logements sur 20 ans avec un objectif de densification à 88 % et 1400 logements en extension en zones agricole et naturelle soit 30 hectares.

Cependant, le SCoT ne fixe pas d'objectifs spécifiques pour la création de logements collectifs et semi-collectifs ou en rénovation de l'existant. De même, l'usage des surfaces qui seront artificialisées n'est pas lié aux besoins en :

- nombre d'hébergements d'accueil des personnes âgées (34,9% des habitants)
- surfaces (ha) dédiées aux résidences secondaires,
- nombre de logements à destination des salariés saisonniers notamment pour le secteur touristique,
- nombre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs,
- surfaces (ha) dédiées aux équipements.

La Région émet une réserve sur l'écart entre le nombre de logements et les nouveaux habitants qui aura pour effet d'augmenter le taux global de résidences secondaires, ainsi que sur la déclinaison des types de logements à envisager.

#### 3. Sur la disponibilité de la ressource en eau et la capacité d'assainissement

Selon le DOO, les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la compatibilité des projets d'aménagement conséquents prévus avec la ressource en eau disponible. Une analyse des impacts des nouveaux prélèvements en amont des projets d'aménagement sur les usages préexistants des ressources concernées est bien préconisée mais la disponibilité de la ressource en lien avec les changements



climatiques n'est pas explicitée. Cela pourrait être corrélé avec les résultats fournis par les différentes études prospectives réalisées « Var Eau 2050 » du Département du Var et en cours « Etude vulnérabilité Argens » du Syndicat Mixte de l'Argens. De plus, la Région recommande d'inscrire dans le DOO la continuité de la démarche locale du PGRE « Nappe alluviale de la basse Vallée de l'Argens » portée à ce jour par le SEVE (Syndicat de l'Eau du Var Est) qui est arrivé à son terme.

Concernant l'assainissement, de même que pour l'eau potable, la capacité des infrastructures d'assainissement doit être prise en compte au préalable des projets de développement et d'aménagement des 11 000 nouveaux logements, des équipements et des activités économiques à venir alors que certaines infrastructures d'assainissement sont déjà à surveiller particulièrement et doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation (ex : STEP Fréjus - Reyran) ainsi que la capacité des milieux à absorber les rejets.

## Recommandations

### 1. Sur les surfaces à désimperméabiliser

La Région note avec intérêt que le territoire a réalisé une étude sur les espaces potentiels de désimperméabilisation intitulée « Etude pour la lutte contre l'imperméabilisation et la désimperméabilisations des sols sur le territoire d'Esterel Côte d'Azur » (2025). Il aurait été utile de retranscrire les résultats dans le DOO pour permettre la mise en œuvre des recommandations faites.

### 2. Les détournements d'usage en zone agricole

Au regard du nombre élevé de surfaces détournées (170 ha), une prescription pourrait utilement s'inspirer du guide récemment réalisé par le réseau des Chambres d'Agriculture de la région et de la SAFER qui préconise la création dans les zonages des PLU de surfaces identifiées « Ar » (Agricole « reconquête »).

Dans le contexte de création du futur PNR Maures-Estérel- Tanneron, le SCoT est invité à d'ores-et-déjà renforcer les articulations stratégiques entre le SCoT et la future charte du projet de Parc ou tout au moins à inscrire cette disposition.

## Présentation du territoire

La Communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur, compte 121 390 habitants en 2022 et est composée de 5 communes : Les Adrets-de-l'Estérel, Fréjus, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël. Ces ensembles urbains constituent le socle de la structure urbaine du territoire : trois pôles principaux (centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens) soutenus par des pôles secondaires (le centre-ville de Roquebrune-sur-Argens et le quartier de la Bouverie).

La géographie du territoire se caractérise par ses reliefs, ses plaines et sa frange littorale. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur est majoritairement composé de milieux naturels et forestiers, qui couvrent 64 % de sa superficie. Les espaces artificialisés en représentent 23 %, les surfaces agricoles 8 %, les surfaces en eau 4 % et les zones humides 1 %.

Son pôle urbain est surtout centralisé sur Fréjus et Saint-Raphaël. Il regroupe près de 80 % de la population. Le territoire présente également une diversité paysagère et écologique remarquable, marquée par la présence de grands espaces naturels et d'enjeux environnementaux forts.

Les plages et le littoral constituent une richesse naturelle majeure, et un enjeu fort pour l'attractivité touristique.

En parallèle, le SCoT prévoit une croissance démographique à 0,3%, soit l'accueil de 369 habitants par an sur 20 ans (soit 7380 nouveaux habitants) et prévoit la construction de 11 000 logements additionnels durant les 20 prochaines années. L'un des enjeux majeurs de ce SCoT est la répartition des nouveaux habitants et des logements, du type de logements, et la densité envisagée dans son armature urbaine.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait 47 079 actifs en 2021, soit 39,7 % de la population totale, un taux inférieur à la moyenne départementale (43,2 %), en lien avec le vieillissement de la population. La part des 15-64 ans actifs atteint néanmoins 74 %, un niveau en hausse depuis 1999 et proche des moyennes régionales. Le modèle économique du territoire repose essentiellement sur le développement touristique avec 30 000 emplois qui dépendent du secteur du tourisme.

Une partie du territoire est pleinement impliquée dans le projet de Parc naturel régional en cours de création sur le Massif des Maures, de l'Estérel et du Tanneron. Ce point est d'autant plus prégnant que la temporalité du SCoT 2026-2046 recoupe grandement celle de la charte de Parc à venir, qui devrait potentiellement couvrir la période prévisionnelle 2028-2042.

Par ailleurs, trois communes parmi les cinq sont soumises aux dispositions de la Loi Littoral (Saint-Raphaël, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens) et au futur Parc régional.



## Avis technique

### 1. Trajectoire démographique, armature urbaine, consommation d'espace et de logements

- La trajectoire démographique

#### Ce que dit le territoire

Selon le diagnostic, après plusieurs décennies marquées par une importante croissance démographique basée sur une très forte attractivité résidentielle, la croissance est entièrement portée par un solde migratoire positif (+1,21 %/an entre 2015 et 2021), alors que le solde naturel est devenu négatif (-0,29 %/an). Les communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens et Fréjus ont accueilli entre 2015 et 2021 l'essentiel des nouveaux résidents, générant une pression supplémentaire.

34,9 % de la population du territoire a plus de 65 ans, soit bien au-dessus des moyennes varoises (28,9 %) et régionale (25,6 %). Ce phénomène est particulièrement accentué à Fréjus et à Saint-Raphaël, où il dépasse les 40 %. Le territoire a connu un vieillissement marqué, avec une progression importante des personnes de 65 ans et plus, en particulier dans la tranche des 70-79 ans. Puget-sur-Argens reste la seule commune où les jeunes sont plus nombreux que les seniors (indice de jeunesse de 1,22).

L'ensemble de ces évolutions souligne un territoire vieillissant, où la stagnation des actifs et la faible représentation des jeunes posent des enjeux en matière d'attractivité, de logement et de services adaptés.

La structure familiale est marquée par :

- une montée des ménages d'une seule personne (passés de 34 % à 40 % en 10 ans),
- une hausse continue des familles monoparentales (14,8 % en 2021), la taille des ménages est marquée par une baisse continue pour atteindre 1,99 en 2022, contre 2,06 pour le Département du Var,
- une baisse des couples avec enfants.

Ces évolutions se traduisent par des besoins différenciés en logement, avec une demande croissante pour des logements de petite taille, bien situés, adaptés aux jeunes ménages ou aux personnes âgées et étant accessibles aux ménages ayant des revenus modestes. Elles renforcent aussi la pression sur le parc social et les parcours résidentiels déjà fragiles dans un contexte de forte rotation des ménages et de renouvellement continu de la population. Il est indiqué de fortes disparités entre les communes en termes de taux de pauvreté et de revenu médian.

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

Selon le PAS, le territoire veut répondre à une pression démographique structurelle tout en garantissant un cadre de vie durable, attractif et équitable. Le SCoT affirme ici un changement stratégique majeur : ralentir

volontairement la croissance démographique avec un objectif de +0,3 % par an afin de préserver les ressources, d'anticiper les besoins et d'éviter la saturation des infrastructures.

Ces objectifs stratégiques se déclinent autour de cinq leviers suivants :

- Favoriser la densification et le renouvellement urbain en cœur d'agglomération, en cohérence avec les capacités d'accueil territoriales.
- Promouvoir des opérations de densification.
- Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie.
- Assurer une offre de logements diversifiée et adaptée à la spécificité du territoire.
- Développer des projets d'aménagement respectueux des ressources locales et de qualité urbaine.

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

Il s'agit d'un changement de logique : passer d'une réponse mécanique à la demande à une stratégie fondée sur la capacité réelle du territoire à accompagner la croissance. Cette évolution invite à repenser la répartition de la croissance à l'échelle intercommunale, en mobilisant en priorité les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements, tout en intégrant des principes de sobriété foncière. Les pôles de proximité doivent être renforcés comme le préconise le SRADDET.

Il s'agit de réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles ou programmés (écoles, réseaux d'eau potable, assainissement) pour éviter la saturation des services publics et préserver le cadre paysager.

### • Le logement

La trajectoire démographique envisagée par le territoire s'accompagne de la création d'environ 550 nouveaux logements par an, soit 11 000 logements en 20 ans, afin de répondre aux besoins des nouveaux arrivants (369 habitants nouveaux par an) et au desserrement des ménages en tenant compte des caractéristiques du marché local du logement.

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

- Équilibrer les dynamiques littorales et collinaires en concentrant le développement dans les pôles principaux et secondaires :
  - Pôles principaux de développement : Puget sur Argens ; centres villes de Fréjus et de Saint-Raphaël.
  - Pôles secondaires : quartier de La Bouverie ; Roquebrune-sur-Argens village.
- Mesurer et cibler dans les secteurs soumis à des contraintes spécifiques (risques, paysage, environnement), comme l'agglomération littorale (Saint-Aygulf, Issambres), l'agglomération corniche (de Boulouris à Anthéor) ou le village des Adrets-de l'Estérel.

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



vacance et la création de lieux de respiration apparaissent comme des enjeux majeurs pour améliorer la qualité de vie et structurer les centralités.

Les orientations stratégiques sont :

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

Les prescriptions sont :

**P22- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements**

**P23- Limiter l'étalement urbain**

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

En page 34 du DOO, la prescription P26 demande de « localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurants. Les documents locaux d'urbanisme ainsi prévoient la localisation des logements, des équipements publics, des activités et commerces, en priorité dans les secteurs desservis par les axes structurants de transport collectif existants ou projetés, dont notamment les routes départementales ».

### **Avis de la Région**

Les projections de croissance démographique à 0,3 % par an démontrent la volonté du territoire de limiter son extension urbaine tout en respectant la règle du SRADDET (règle LD3-Obj52) pour l'espace azuréen. Les objectifs du SCoT avec 550 nouveaux logements par an en création et rénovation paraissent toutefois sensiblement supérieurs aux objectifs démographique (369 habitants/an) ce qui peut avoir pour effet d'affaiblir les efforts de dynamisation des centres villes et de lutte contre la vacance des logements.

Le SCOT ne fixe pas d'objectifs en création de logements collectifs et semi-collectifs ou rénovation de l'existant, considérant qu'il est à la charge du futur Programme local d'habitat (PLH) et des cinq PLU de le définir. Les indications se limitent à « les secteurs pavillonnaires ne représentent qu'une part très faible de l'objectif global de production de logements ».

De même, il n'est pas mentionné les besoins en :

- hébergements d'accueil des personnes âgées (cf Annexe 1 2.1.5),
- de surfaces dédiées aux résidences secondaires,
- des besoins en logement des emplois saisonniers,
- logements abordables à destination des jeunes et des actifs.

Le SRADDET prévoit en outre qu'au minimum 50 % de la production totale de logements du territoire doit correspondre à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs.

Cependant, le SCoT prend bien en compte les fonctions de centralités de ces communes en leur attribuant un objectif de densité adapté dans les opérations nouvelles de logement (objectifs 34 et 47 du SRADDET)

qui vise à « maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace ».

Mais, la prescription 26 du DOO (page 34) qui vise à « localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant... dont notamment les routes départementales » est contradictoire par rapport à l'objectif de redonner de la centralité dans le développement urbain et inciter à l'usage de la voiture. En effet, la création de logements et d'équipements le long des routes départementales ne paraît pas opportune pour assurer un développement durable du territoire, sans recours systématique à la voiture et contraire à la prescription P53 qui indique « L'urbanisation linéaire le long des voies de desserte est à éviter au profit d'un développement en continuité avec les noyaux constitués. Le maintien de la qualité urbaine, la requalification des secteurs dégradés et la bonne insertion des projets nouveaux doivent structurer toute stratégie urbaine ». Or, cette prescription pourrait concerner 12% en moyenne des logements en extension (cf tableau page 33 du DOO).

A propos du type de logement, la Région recommande au territoire à distinguer et estimer les besoins par types de logements pour assurer une offre de logements diversifiée, abordable, adaptée à la spécificité du territoire (taille des ménages, taux de pauvreté, âge, besoins, emplacement géographique) pour renforcer l'ancrage territorial de la population. Le choix de développer l'offre de logements en T2 est mentionné sans lien avec l'offre actuelle et les perspectives de croissance démographique en attente du Plan Local sur l'Habitat.

- **Engager le territoire dans la trajectoire de réduction du rythme de consommation foncière**

#### **Ce que dit le territoire**

Le territoire rappelle l'objectif du SRADDET pour ce SCoT sur la décennie en cours 2021-2030 qui prévoit une réduction de 49,5% par rapport à la décennie 2011-2020.

Le projet de SCoT indique dans le PAS, une consommation entre 2011 et 2022, selon le MOS, de **290 ha pour la décennie de référence**. Il en est déduit un **potentiel de 146 ha sur la décennie en cours**, soit une réduction de 49,5% conforme aux objectifs du SRADDET.



**P61 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols**

Le SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de consommation d'espaces

| Enveloppe foncière mobilisable         |            |           |            |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|
|                                        | 2026-2036  | 2036-2046 | 2026-2046  |
| Logements et équipements associés (ha) | 91         | 24        | 115        |
| Activités économiques (ha)             | 25         | 31        | 56         |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>116</b> | <b>55</b> | <b>171</b> |

**Avis de la Région :**

La trajectoire de réduction de la consommation foncière sur les vingt prochaines années paraît cohérente. Cependant, la Région relève que cette trajectoire se base sur les données issues du MOS établi en 2025, soit 290 ha sur la période 2011-2020 qui diffèrent des données issues du Portail national de l'artificialisation (fichiers fonciers) avec 240 ha. Si l'écart peut se justifier par une approche plus précise de l'urbanisation, dans le cas précis du territoire Estérel-Côte-d'Azur, il apparaît que l'écart de 50 ha, résulte pour la plus grande part (45,95 ha) de détournements d'usage, c'est-à-dire de constructions illégales ou de dépôts sauvages en zones naturelles ou agricoles :

| Libellé Niveau 4 MOS                               | Surface consommée en Hectare |
|----------------------------------------------------|------------------------------|
| Bâti léger ou informel                             | 13,95                        |
| Dépôts sauvages ou espaces d'aménagement informels | 24,94                        |
| Terrains vagues en zone d'activité                 | 7,05                         |
| <b>Total général</b>                               | <b>45,95</b>                 |

Ainsi, l'annexe 2 (page 56), précise que l'analyse du MOS a permis d'identifier 450 parcelles agricoles concernées par ce détournement d'usage, soit 170 ha de terres agricoles détournées.

La Région considère que ces constructions et dépôts sauvage, du fait de leur caractère illégal ne peuvent être intégrés dans la référence servant à l'établissement de l'enveloppe foncière ouvert à l'urbanisation pour les décennies à venir.

En outre, la Région recommande au territoire d'intégrer la lutte contre les détournements d'usage en zone agricole dans sa trajectoire de réduction de la consommation foncière. En effet, le phénomène est particulièrement prégnant sur le territoire du SCoT, en particulier dans la plaine de l'Argens. Ces surfaces constituent un potentiel important de renaturation et pourraient être intégrées dans le calcul de l'artificialisation nette à compter de 2031. De même, le SCoT pourrait prévoir une prescription ou recommandation demandant que ces surfaces soient classées en zone Ar « Agricole reconquête » dans les futurs PLU pour une remise en fonction agricole.

La Région note que les constructions ou extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne sont pas comptabilisées au titre de la consommation d'espaces naturels et forestiers. Or il convient de prendre compte les bâtiments et constructions agricoles dans la trajectoire en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols à partir de 2031 (objectif 47 du SRADDET). Dans cette perspective, la Région invite le SCoT à traiter de ce sujet, et éventuellement définir une enveloppe foncière pour répondre aux besoins futurs en matière de constructions agricoles.

De même, le Guide pratique réalisé par la Chambre régionale d'agriculture et la SAFER sur les détournements d'usage en zone agricole propose les aménagements suivants :

*Extrait du Guide : En identifiant les phénomènes à l'œuvre, la collectivité pourra justifier de sa volonté de rendre leur vocation à ces espaces qui pourront ainsi faire l'objet d'une orientation de reconquête dans le PADD ainsi que d'un zonage et d'un règlement « reconquête » spécifique. Au-delà de l'application des règles du document d'urbanisme, ce sont ces éléments de diagnostic et de justification des choix qui permettront au juge de se prononcer sur le caractère agricole de la zone en cas de litige. Il convient de souligner que la lutte contre les détournements passe d'abord par la rédaction et la mise en œuvre des règles d'urbanisme opposables en zones agricoles, telles que régies essentiellement par les articles L.151-11 à L.151-13, R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, une rédaction précise de ces règles évite tout flou ou vide juridique lors de la répression d'un détournement d'usage par les agents sur le terrain et permet également un meilleur encadrement de la prévention de ces détournements [Guide pratique détournement usage .pdf](#).*

Par ailleurs, le DOO n'est pas suffisamment précis et délègue au futur PLH et aux PLU la définition d'objectifs qui devraient figurer dans le SCoT concernant :

- Les objectifs en matière d'hébergements touristiques, de préférence à proximité des centres des villes ou des cœurs villageois. Le développement de l'attractivité touristique du territoire peut générer des besoins fonciers qui ne sont pas « quantifiés » dans le SCoT ou tout du moins qui ne sont pas précisés dans les orientations générales des besoins fonciers par usage. Il conviendrait que le document soit complété en conséquence.
- La répartition des surfaces dédiées aux équipements et à la voirie, notamment s'il existe de nouveaux projets déjà identifiés sur le territoire.



## 2. Gestion raisonnée des ressources et adaptation aux changements climatiques

Le territoire a réalisé une étude bien argumentée à partir des données de Clima'Diag sur l'impact du changement climatique et ses conséquences sur les divers enjeux.

- **La ressource en eau, les zones humides et l'eau potable**

### Ce que dit le territoire

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur est structuré par un réseau hydrographique dense, alternant cours d'eau pérennes, intermittents et ravines temporaires. Il est traversé par plusieurs cours d'eau majeurs : l'Argens, fleuve côtier à large bassin versant, joue un rôle structurant dans l'organisation hydraulique du territoire ; le Reyran, son affluent, est marqué par un régime torrentiel et des crues brutales, notamment à Fréjus ; le Riou de l'Argentière et l'Agay complètent cette trame, drainant les versants du massif de l'Estérel jusqu'à la Méditerranée. À ces entités principales s'ajoute un maillage de petits vallons et ruisseaux, qui participent à la régulation hydrologique locale, à l'alimentation des zones humides et à la préservation des continuités écologiques. Ce réseau, soumis à des pressions anthropiques et climatiques croissantes, constitue un enjeu central pour la gestion durable des ressources en eau, la prévention des inondations et la résilience du territoire face aux aléas.

### Sur les ressources vulnérables stratégiques

Les remarques suivantes ont été réalisées au vu de l'analyse du DOO, des enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement, du rapport d'évaluation environnementale mais aussi de la prise en compte des documents supra (SDAGE, PGRI, SRADDET, Charte de PNR et SAGE),

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur a des ressources en eau diversifiées, provenant de ressources transférées (SEVE / SCP) mais également de ressources locales. Néanmoins, les alluvions de l'Argens (FRDG376), où 6 forages sont utilisés, est une masse d'eau classée en déséquilibre quantitatif (ZRE) sur laquelle un PGRE est à poursuivre. Sur cette masse d'eau, stratégique selon le SDAGE, il est pertinent de retranscrire les périmètres des zones de sauvegarde dans les documents d'urbanisme en leur définissant un statut et listant des prescriptions à prendre pour préserver la ressource, notamment de limiter l'urbanisation et de promouvoir des usages non impactant afin de garantir la recharge de l'aquifère et d'éviter les risques de dégradation de la qualité de l'eau. La Région recommande de prendre en compte cet enjeu dans le projet de DOO.

Rappel des règles :

*Règle N°LD1-Obj14a : Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques.*

*Règle N°LD1-Obj14b : Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude.*

### Sur la disponibilité de la ressource en eau

Selon le DOO, les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible.

Une analyse des impacts des nouveaux prélèvements en amont des projets d'aménagement sur les usages préexistants des ressources concernées est bien préconisée mais il serait aussi nécessaire d'évaluer la disponibilité de la ressource en lien avec les changements climatiques. Cela pourrait être corrélé avec les résultats fournis par les différentes études prospectives réalisées « Var Eau 2050 » du Département du Var et en cours « Etude vulnérabilité Argens » du Syndicat Mixte de l'Argens.

De plus, la Région recommande d'inscrire dans le DOO la continuité de la démarche locale du PGRE « Nappe alluviale de la basse Vallée de l'Argens » portée à ce jour par le SEVE qui est arrivé à son terme. En effet, il a fourni son bilan début 2025, et s'avère primordial pour permettre la concertation des acteurs de l'eau et l'engagement de tous pour concilier les différents usages au regard d'une gestion durable de l'eau. Le PGRE pourrait ainsi être reconduit.

Par ailleurs, le DOO encourage la REUT (page 63) et la récupération des eaux de pluie en identifiant dans les zones d'activités, équipements publics, et quartiers denses, les possibilités d'installation de tels dispositifs à des fins multi-usages. Cette recommandation est en adéquation avec les volontés régionales et notamment la règle N°LD1-Obj10a du SRADDET. Par ailleurs, le programme REUT'O'SUD, lancé en 2022 par la Société du Canal de Provence (SCP) et Aix-Marseille Université avec le soutien de la Région Sud, permet d'avoir une base de données recensant l'ensemble des stations d'épuration de la région et les volumes qu'elles rejettent annuellement, tout en identifiant les usages potentiels identifiés pour des projets de réutilisation des eaux usées traitées sur chaque installation existante. Cette base de données est accessible à tous (<https://reut-o-sud.eccorev.fr/>) et peut être utilisée afin de cibler prioritairement les possibilités d'installation de tels dispositifs à des fins multi-usages (ex : STEU Fréjus – Reyran – usages urbains/agriculture).

#### *Rappel de la règle*

*Cf règle N°LD1-Obj10a : S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme en amont du projet de planification territoriale. Evaluer les incidences économiques et environnementales des choix d'aménagement sur les ressources en eau et les usages préexistants, voire sur les territoires partageant les mêmes ressources. Etablir des Programmes de maîtrise de la demande, d'économie d'eau, de recours à des ressources alternatives telles que la réutilisation des eaux usées et de reconquête de la qualité des ressources locales dégradées.*

#### L'imperméabilisation des sols

Le DOO prévoit que les documents d'urbanisme doivent intégrer une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des projets, visant à désimperméabiliser les sols et limiter l'extension des surfaces imperméables à la stricte nécessité fonctionnelle. Si l'extension des surfaces imperméables est nécessaire, il convient alors de favoriser l'infiltration à la parcelle dès la conception du projet (noues, fossés paysagers, tranchées drainantes, toitures végétalisées, parcs inondables, zones tampons), prendre en compte les capacités et limites du réseau récepteur, y compris en anticipant les phénomènes de saturation par temps de pluie, mettre en œuvre des mesures de rétention à la parcelle adaptées à la typologie d'urbanisation, dans le respect des préconisations locales (Mission Interservices Eau Var), compenser, pour l'existant, l'impossibilité d'infiltration par des aménagements paysagers perméables.



Le DOO pourrait aussi inciter au recours à des ratios d'imperméabilisation de parcelles dans les règlements PLU (L151-22 du CU). Ces coefficients d'imperméabilisation peuvent être proposés par secteurs pour limiter à la parcelle, au plus près, la surface à imperméabiliser. Il est également possible de prévoir dans les PLU un ratio minimum de surface de parcelle non imperméabilisable ou éco-aménageable comme le prévoit l'article R.151-43 du code de l'urbanisme.

#### *Rappel de la règle*

*Règle LD1 Obj10c : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation*

#### Les opérations d'aménagement durable

Le DOO prévoit que, dans les secteurs économiques à dominante logistique, les projets doivent contenir préalablement des études hydrogéologiques afin de garantir dans le temps la préservation de la ressource en eau, de vérifier la compatibilité des projets avec les conditions d'infiltration et de protéger les nappes souterraines. Les autorisations d'aménager devront être conditionnées à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales et de protection de la ressource sur les aires de captage.

Dans les autres zones économiques, le DOO incite à limiter l'imperméabilisation des sols, et à prévoir l'aménagement de zones perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales et d'assurer une bonne gestion des eaux en conformité avec les règles locales d'urbanisme.

Pour aller plus loin, le DOO pourrait appliquer la première règle à tous les projets d'aménagement portant sur les zones économiques identifiées.

#### *Pour rappel*

*Règle 11a Définir pour les opérations d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement*

#### Eau potable / Assainissement

Pour compléter l'important dispositif mis en œuvre dans l'EIE au Chapitre « Anticiper les besoins de la ressource en eau » page 99, l'accent pourrait être mis sur la connaissance réelle des principaux consommateurs (résidences principales, tourisme, agriculture, ...) et sur les leviers d'actions efficaces à mettre en place (économiques ou autres) par le biais de prescriptions plus directives.

Concernant l'assainissement, l'enjeu n'est que mentionné via la préconisation 67 et la préservation de la qualité de eaux littorales. Or, de même que pour l'eau potable, la capacité des infrastructures d'assainissement doit être pris en compte au préalable des projets de développement et d'aménagement. De plus certaines infrastructures sont à surveiller particulièrement et doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation (ex : STEP Fréjus - Reyran).

#### Les cours d'eau et zones humides

Le DOO ne mentionne pas de stratégie pour la protection des « zones humides » à l'échelle du territoire, or il existe des zones de ce type sur le territoire. Il serait donc pertinent de réaliser un plan de gestion

stratégique des zones humides (PGSZH) afin de fixer une stratégie commune pour préserver, restaurer et gérer durablement les zones humides du territoire, en cohérence avec les objectifs du SDAGE. De plus, la stratégie réalisée sur la trame turquoise pourrait davantage être mise en avant dans le DOO que par la simple mention de la séquence Eviter-Réduire-Compenser de la préconisation 43.

*Pour rappel*

*Règle N°LD2-Obj50c : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et préserver les zones humides*

- **Les risques**

Risque inondation

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur est très sensible au risque inondation (28 arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982) avec des PPRI couvrant une majorité des territoires du SCoT.

Le DOO prévoit que les documents d'urbanisme locaux doivent respecter les zones de risques définies par les PPRI ou, à défaut, les zones signalées comme exposées (aléa), préserver les zones d'expansion de crue, les lits majeurs et les espaces de liberté des cours d'eau, y compris hors zonage réglementaire, dans une logique de bon fonctionnement hydraulique et écologique, interdire les remblais, les dépôts de matériaux en zone inondable, même en dehors des PPRI, ... Pour aller plus loin, le DOO pourrait proposer de s'interroger sur les enjeux en zone d'aléas forts et proposer des solutions alternatives.

*Pour rappel*

*Règle N°LD1-Obj10b : Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels*

*Règle N°LD1-Obj10c : Créer des bandes inconstructibles de part et d'autre des axes d'écoulements naturels, vallons et cours d'eau » et vise à préserver l'espace d'expansion naturel des crues (zones inondables), réduisant ainsi les risques pour les biens et les personnes.*

Risques incendie

Selon l'EIE (page 166), un plan de prévention des risques incendies à l'échelle du Var a été mis en place. De ce fait, le SCoT n'a pas pris de mesures spécifiques.

. Pourtant, en termes d'urbanisme, que ce soit pour de l'habitat ou d'autres activités, le sujet de la prévention et de la gestion du risque incendie, devrait être mieux pris en compte au regard de la forte sensibilité de ce territoire très boisé et des effets du changement climatique.

- **Les déchets**

**Ce que dit le territoire**



Estérel Côte-d'Azur Agglomération (ECAA) exerce la mission de service public de gestion des déchets. Elle a délégué au Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est Var (SMIDDEV) la compétence de traitement des déchets.

L'Agglomération s'est engagée dans un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés visant la baisse de 20% par rapport au tonnage de DMA en 2019 à l'horizon 2027 (soit 764kg/hab/an). Ce programme veut également favoriser le réemploi et l'économie circulaire.

Pour l'année 2023, pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, on recense 98 385 tonnes de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA constituées des Ordures Ménagères Sélectives, encombrants et D.A.E, déchets sélectifs et autres déchets issues des déchèteries) dont 45 262 tonnes sont des Ordures Ménagères Résiduelles (O.M.R.).

Pour rappel, la loi n° 2015/992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) fixe un objectif de réduction de 50 % des tonnages de déchets enfouis à l'horizon 2025 par rapport à 2010.

### Avis de la Région

Le DOO (pp. 69 – 70) invite à "renforcer la prévention, le tri et la valorisation des déchets dans une logique de boucle locale", "à intégrer la gestion des déchets dès la conception des projets d'aménagement" ; il est donc important que la Direction Propreté et Valorisation soit associée aux futurs projets. Le DOO formule également des recommandations pertinentes et complémentaires.

Concernant les biodéchets, il serait cependant utile d'insister sur la nécessité de proposer le tri à la source des biodéchets (compostage et collecte) sur l'ensemble du territoire, y compris les zones urbaines denses. Il s'agira de se doter des équipements nécessaires au déploiement du compostage individuel et collectif et de la collecte des biodéchets, mais aussi des solutions de traitement.

La méthanisation est évoquée très brièvement (p. 67), dans la partie dédiée aux énergies renouvelables, mais sans préciser s'il s'agit de méthanisation à partir des boues de stations d'épuration ou de biodéchets. S'il s'agit de méthanisation à partir de biodéchets, le seul gisement de l'EPCI ne serait pas suffisant pour alimenter ce type d'équipement et il serait alors nécessaire de le mutualiser avec des collectivités voisines.

Il est souligné une contradiction entre la recommandation R32 « Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités économiques » (p69) et le choix récent de la collectivité de ne plus collecter les déchets dans ces zones (modification du règlement de collecte). La Région préconise un échange entre les services déchets et planification de l'agglomération.

A propos du maillage des équipements, il sera nécessaire de prévoir la disponibilité foncière adéquate à la création de deux nouvelles déchetteries : Fréjus dans la zone du Capitou et Roquebrune sur Argens. Le SCoT devrait permettre de "sanctuariser" du foncier pour les équipements de traitement des déchets.

- **La consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables**

### Ce que dit le territoire

Afin de limiter son impact sur le changement climatique, l'Agglomération ambitionne d'atteindre une production d'Energies renouvelables (ENR) de 32% en 2030 de la consommation totale énergétique et de

64% en 2050 afin de répondre aux objectifs de couverture des consommations énergétiques par des énergies renouvelables mais aussi de réduction des consommations. Cette ambition se traduit par deux prescriptions ; P59 « Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique » et P60 « Encourager la production locale d'énergies renouvelables ». Le DOO comprend également deux recommandations visant à développer les réseaux de chaleur et de froid (R29) et à réduire les consommations et favoriser l'exemplarité, en favorisant notamment les formes urbaines compactes (R30).

## Avis de la Région

La Région salue les objectifs établis par l'Agglomération au sein de SCoT sur le plan de l'énergie. Cependant, l'Institution régionale souhaite apporter une série de remarques :

Le Diagnostic évoque seulement la situation des DPE des logements. Il conviendrait qu'il puisse être complété sur la production d'énergie, les réseaux et les consommations hors résidentiel (industrie, transports,).

Le point 3.4.1 du PAS « Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique » mériterait d'inclure des objectifs de réduction de la consommation comme des émissions dans le secteur des transports. Ce sujet est abordé du point de vue du trafic au point 3.2 « Organiser des mobilités plus durables et compétitives pour répondre aux besoins quotidiens », mais sans mention d'orientations stratégiques de réduction de la consommation énergétique à atteindre. Il en va de même pour les domaines du tertiaire privé et de l'industrie.

Le chapitre 3.4.2 « Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets » évoque le solaire photovoltaïque, de géothermie en lien avec la thalassothermie et de méthanisation mais oublie d'aborder plusieurs sources d'énergies pourtant présentes dans le SRADDET comme dans le PCAET : solaire thermique, éolien, bois... et mentionnées dans le document Etat Initial pour l'Environnement.

Le PAS ne fait aucune mention des obligations légales en matière de production d'énergies renouvelables sur les parkings et les bâtiments non résidentiels de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les zones d'accélération des énergies renouvelables qui ont été adoptées par les communes ne sont pas non plus mentionnées. Il conviendrait que le PAS soit complété en conséquence.

L'EIE pourrait être complété ou modifié avec les informations suivantes :

- la mention de la loi d'accélération des énergies renouvelables de 2023
- les données utilisées proviennent de la base CIGALE de l'Observatoire Régional de l'Energie, du Climat et de l'Air
- il est mentionné que les pompes à chaleur représentent 3,6% de la production renouvelable mais il conviendrait de préciser le type de pompes concernées. En effet, les PAC utilisant l'Air (Air/Air ou Air/eau) ne peuvent être considérées comme des énergies renouvelables du fait de leur faible coefficient de performance

Le DOO n'ambitionne pas un objectif de bâtiments rénovés à 2046. Cette action est pourtant une application directe de la règle 12c du SRADDET « Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logement ancien (construit avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau



règlementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires ».

La recommandation R29 « Développer les réseaux de chaleur et de froid » du DOO gagnerait à préciser les zones prioritairement intéressantes pour les réseaux de chaleur que sont les zones d'activités économiques ou les quartiers en reconversion. Le SRADDET indique d'ailleurs cette obligation pour les ZAE en reconversion/extension.

La recommandation R30 « Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité », de la même manière que le point 3.4.1 « Réduire les émissions et améliorer l'efficacité énergétique » du PAS, n'aborde pas les consommations d'énergie du secteur tertiaire privé et de l'industrie.

Toutes les filières ENR envisageables sont citées sauf l'éolien terrestre. Si l'éolien est proscrit, ce point est à préciser.

La Prescription P60 « Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique » n'apporte pas de prescription autre qu'indicative.

Le DOO devrait indiquer que les parcs photovoltaïques au sol sur les espaces naturels et agricoles et les installations agrivoltaïques doivent respecter le document cadre.

### 3. Développement agricole et gestion forestière, maintien de la biodiversité et des continuités écologiques

- Le développement agricole

#### Ce que dit le territoire

Le territoire dénombre 150 exploitations dont 66 environ qui pratiquent la commercialisation en vente directe. L'activité agricole est dominée par la viticulture et le maraîchage avec une forte augmentation de la production en agriculture biologique.

Le territoire affiche une nouvelle dynamique avec une augmentation de 89 % de la valorisation agricole en 10 ans (de 2011 à 2020) malgré une réduction importante du nombre d'exploitations (-39% en 10 ans). Il est à noter que le territoire est engagé dans une démarche labellisée de Plan alimentaire territorial (PAT).

Selon le diagnostic territorial, les bassins agricoles les plus structurants sont : la plaine de l'Argens, la plaine du Reyran, Les Blavets, La Vernède et le Vallon d'Agay. Ce sont aussi les espaces emblématiques de la perméabilité écologique.

Le SCoT a pour ambition de lutter contre l'ensemble des nombreuses pressions urbaines exercées sur les espaces agricoles : mitage, extensions mal maîtrisées, perte de la vocation agricole des hameaux entraînant des conflits d'usage entre exploitants et néo-ruraux.

Il envisage une forte visibilité de la préservation du foncier agricole à long terme pour soutenir les projets d'investissement et enrayer la dynamique de spéculation via le déploiement de zones agricoles protégées (ZAP) et la lutte contre les détournements d'usage des terres agricoles.

Les orientations stratégiques du PAS sont :

- Protéger le potentiel agricole du territoire et soutenir les filières locales en valorisant leurs productions pour renforcer leur contribution au tissu économique
- Encourager les circuits courts et les partenariats entre producteurs locaux et commerces de proximité pour promouvoir une économie locale durable et ancrée dans le territoire

Le DOO prévoit les objectifs stratégiques suivants :

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

Trois prescriptions et deux recommandations sont indiquées :

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

**P6- Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité** Le soutien aux activités de transformation, de conditionnement et de logistique agricole

**P55- Renforcer la prévention du risque incendie de forêt-** Préserver les activités agricoles et sylvopastorales dans les interfaces habitat/forêt, en favorisant les pâturages et les coupures de combustibles, ainsi que toutes actions permettant de lutter contre les mégas feux et permettant de les circonscrire (étude de trajets)

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

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

Deux prescriptions et une recommandation P49, P50 et R24 figurent aussi au chapitre C.2. Maintenir les fonctions agricoles et protéger le foncier face à la pression du DOO (page 59). Elles apportent plus d'éléments en lien avec la transition agroécologique.

## **Avis de la Région**

La Région attire l'attention sur le caractère imprécis des prescriptions notamment la prescription P6 (page 15) concernant les équipements ouvrant la possibilité à des interprétations et litiges. Par ailleurs, le DOO (page 15) indique que l'agritourisme est soutenu sous toutes ses formes, dès lors que l'agriculture reste l'activité principale et que le risque naturel est maîtrisé et (page 31) encourage la mise en tourisme douce de l'arrière-pays et des interfaces agricoles, dans le respect de la biodiversité et des usages existants.

Le travail réalisé par la CDPENAF 83 en 2025, à la demande de la Région, piloté par l'Etat, démontre que les conditions de soutien à l'agritourisme ne peuvent pas se satisfaire uniquement de ces deux critères et que la disponibilité des ressources (eau en particulier) doit également être regardée ainsi que les critères pour recourir à d'éventuels STECAL pour la réalisation d'hébergements touristiques.



Par ailleurs, le choix de séparer en diverses parties les prescriptions et recommandations (page 15 puis 59) sur le volet agricole nuit à sa lisibilité.

- **La trame verte et bleue et biodiversité**

Les choix d'aménagement privilégient majoritairement le renforcement des centralités urbaines existantes et la requalification de tissus déjà urbanisés, ce qui constitue un point positif pour la maîtrise de l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT demeure souvent déclaratif et manque de précisions cartographiques et chiffrées, en particulier sur la localisation exacte des ouvertures à l'urbanisation et la cartographie des zones humides en se basant sur l'inventaire réalisé à l'échelle départementale.

Enfin, le document ne tire pas encore pleinement parti de la dynamique du projet de Parc naturel régional Maures–Estérel–Tanneron, qui pourrait constituer un cadre structurant pour la cohérence écologique, paysagère ainsi qu'en matière d'aménagement et de développement durable du territoire face aux enjeux climatiques.

- **Préserver et restaurer les continuités écologiques**

La Région encourage le territoire à :

- identifier pour chaque corridor et réservoir des objectifs de restauration ou de préservation optimale, traduits par des prescriptions associées dans le DOO et une cartographie exhaustive et opposable des ouvertures à l'urbanisation ;

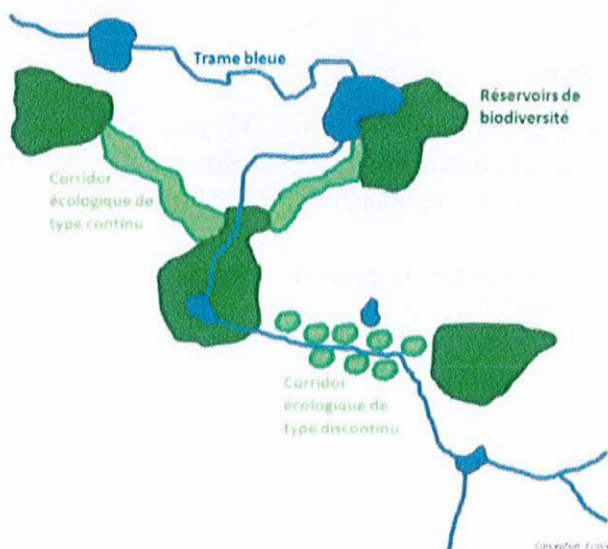


Figure 59 : Exemple d'éléments de la Trame Verte et Bleue : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (Source : EcoVla, 2013)

- prévoir l'articulation interterritoriale de l'ensemble des trames (liens inter-SCoT) et démontrer et s'assurer de la cohérence des continuités écologiques avec les territoires voisins (règle LD2-Obj 50B du SRADDET). Une telle analyse permettrait une articulation stratégique nécessaire avec les éléments de continuités écologiques identifiés dans les SCoT adjacents : Cœur du Var, Méditerranée Porte des Maures, Dracénie Provence Verdon et Golfe de Saint-Tropez ;

- adopter une approche plus incitative concernant la création d'OAP sur les continuités écologiques (cf. loi Climat et Résilience du 21 août 2021 et article L151-6-2 du Code de l'urbanisme) ;

- organiser les réservoirs et corridors de la TVB par sous-trames (règle LD2-Obj 50B du SRADDET) : forestière, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, aquatiques (zones humides et eaux courantes) et littoral. Selon la cartographie des annexes du DOO, ce travail a été en partie réalisé pour les corridors avec l'identification de sous-trames « boisés, thermophiles secs et mixtes » ;

- définir les secteurs qui seront sujets au développement de STECAL et leurs incidences sur les espaces naturels et agricoles et forestiers.

- **La trame noire**

Concernant la cartographie de la trame noire, il conviendrait de réaliser le travail d'identification de la trame noire à l'échelle du SCoT (cf R22 p51 du DOO) qui est dévolue aux PLU.

- **La trame brune**

La Région propose d'intégrer une part minimum de pleine terre dans les orientations particulières à hauteur de 20% minimum comme préconisé par le référentiel aménagement durable de la Région. Les critères du projet MUSE piloté par le Cerema peuvent par exemple permettre de mieux définir les attendus en matière de trame brune.

- **Protection des paysages**

Dans la perspective de la Charte du projet de PNR des Maures, de l'Estérel et du Tanneron, la Région souhaite considérer spécifiquement la protection des paysages vis-à-vis de la publicité en encourageant le développement de règlements locaux de la publicité (article L.581-14 du Code de l'Environnement).

Il est également recommandé de renforcer la prise en compte du Grand site de l'Estérel dans le SCoT, surtout en vue de la création du PNR.

Pour rappel

*Règle LD1-Obj15, règle LD2-Obj50 du SRADDET)*



- **Forêts et Natura 2000**

Le territoire bénéficie d'une Zone de Protection Spéciale (2 502 ha) et cinq Zones Spéciales de Conservation (11 143 ha). Le SCoT reconnaît l'importance des massifs mais reste vague sur la gestion active et la multifonctionnalité (prévention incendies, pâturage, sylviculture durable, biodiversité, trame noire...).

Pour la préservation des sites Natura 2000, seuls y sont admis les projets justifiant d'une absence d'incidence notable sur les milieux et les espèces d'intérêt communautaire ayant motivé le classement du site (P47- Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires).

Il conviendrait de :

- préciser les attentes en termes de protection et de gestion des forêts
- proscrire les ouvertures à l'urbanisation (non localisées par le DOO) dans les sites Natura 2000, voire à proximité

*Pour rappel*

*Règle LD1-Obj16A et B et règle LD2-Obj50)*

- **Création de parc Naturel régional**

La Région pilote depuis 2021 une dynamique territoriale importante, avec les acteurs du territoire, pour créer un Parc naturel régional sur le territoire des Maures, de l'Estérel et du Tanneron. L'Agglomération s'inscrit pleinement dans ce projet.

Même si la charte du Parc n'est pas effective, ce projet implique la recherche de mise en adéquation des documents d'urbanisme avec les attendus d'un PNR (article R. 333-3 du Code de l'environnement).

Dans ce cadre, la Région indique l'importance d'une ambition affirmée dans le SCoT de l'ECAA en faveur de ses paysages, de son patrimoine naturel et culturel en tant que cadre de vie, et de dynamiques d'aménagement durables permettant de relever les défis croisés de la transition écologique et climatique.

La Région met à disposition du présent avis technique une carte du projet de PNR des Maures, de l'Estérel et du Tanneron que l'Agglomération pourrait intégrer.

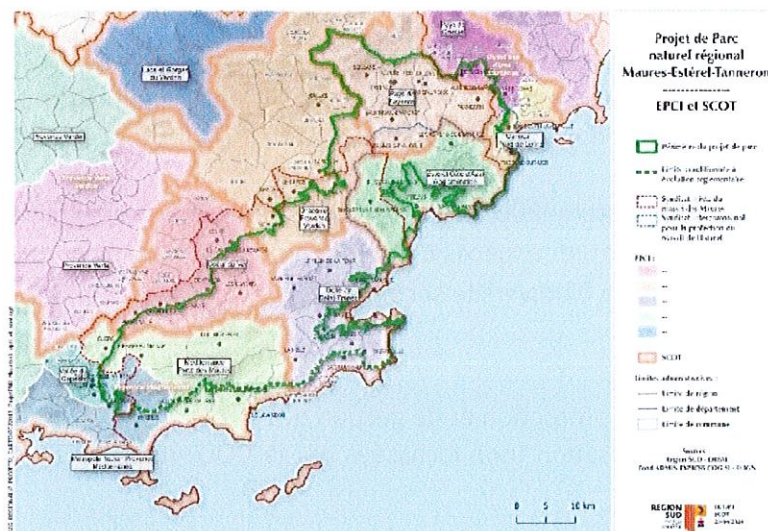
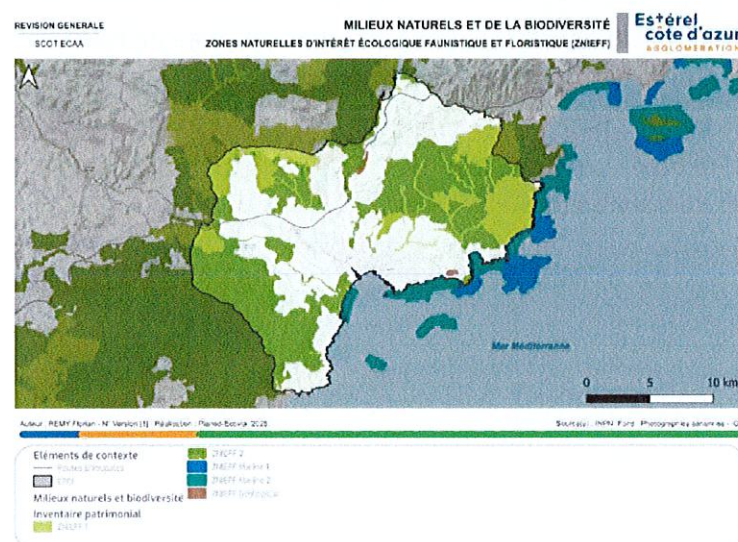


Figure 3 : Carte du périmètre d'opportunité du projet PNR des Maures, de l'Estérel et du Tanneron.

## • Le littoral

Trois communes sont concernées : Saint -Raphaël, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens. Leur territoire bénéficie de 4 ZNIEFF marines de type 1 et 4 ZNIEFF marines de type 2 qui occupent respectivement 1182 et 3105 ha. Le périmètre du futur Parc longe le périmètre des ZNIEFF marines. Le Conservatoire s'est vu attribuer 1204 ha.



Le territoire a mis en place dès 2003 des mesures pour lutter contre le recul du trait de côte. Son analyse dans l'EIE (page 13) de l'impact du changement climatique sur sa façade littorale est très clair.



## Avis de la Région

Le SRADDET, dans le cadre de la modification n°1 adoptée le 23 avril 2025 et des travaux conduits par la Région ces deux dernières années, a renforcé la prise en compte de cette thématique. Elle le sera d'autant plus à l'avenir avec l'intégration d'une stratégie régionale d'adaptation, de planification et d'aménagement des territoires littoraux face aux effets du changement climatique qui sera intégrée lors de la prochaine modification après construction et concertation avec les territoires.

D'ores et déjà, le SRADDET encourage une meilleure prise en compte de ces enjeux par le territoire dont les incidences sur les écosystèmes et ressources naturels (ressource en eau, trame bleue/turquoise) ainsi que les biens matériels/infrastructures sont déjà observables.

Il préconise plus spécifiquement pour les territoires littoraux d'inscrire les enjeux d'adaptation liés aux risques côtiers accélérés par le changement climatique dans leur politique de planification et d'urbanisme tout en préservant la biodiversité et les ressources naturelles. Pour cela, il incite les territoires à :

- engager des démarches de Stratégies Locales de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SLGITC) dans le cadre de leur politique de planification et d'aménagement dans une logique d'anticipation, en fonction des enjeux et spécificités territoriales identifiés (démarches AMC, ACB notamment)
- travailler sur la production, la capitalisation et la valorisation de données, de connaissances via les travaux d'observatoires ou d'autres structures pour élaborer un diagnostic complet et dynamique qui pourra alimenter les réflexions dans les choix d'adaptation en fonction des enjeux et des risques identifiés (renaturation, solutions fondées sur la nature, adaptation des aménagements/urbanistiques, infrastructures de défense, recomposition spatiale) et améliorer également l'acceptabilité des acteurs (sensibilisation)
- valoriser les dynamiques fondées sur la nature pour limiter les phénomènes d'érosion quand cela est possible et l'impact sur la biodiversité
- limiter l'artificialisation et orienter les opérations d'aménagement prioritairement sur des friches littorales ou des espaces déjà artificialisés. L'enjeu étant aussi de participer aux enjeux de sobriété foncière et renaturation de l'espace littoral, qui joue un rôle fondamental en matière environnementale et de biodiversité

L'ensemble de ces actions ont pour objectif de structurer une dynamique de travail pérenne avec les territoires, dans le but de construire collectivement des stratégies territoriales d'adaptation et d'anticipation partagées qui trouveront écho dans la future stratégie régionale littorale tout en développant des communautés de pratique avec l'ensemble des parties prenantes afin d'en faciliter leur mise en œuvre et opérationnalité.

Dans la continuité de ces objectifs et en attendant leur formalisation dans le cadre notamment des SLGITC et des cartographies relatives au trait de côte, les documents de planification et d'urbanisme infrarégionaux peuvent d'ores et déjà :

- définir des orientations de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte
- identifier des secteurs d'accueil d'ouvrages de défense contre la mer qu'il conviendrait de conforter, de créer exceptionnellement ou de réorganiser en fonction des enjeux (protection de secteurs habités denses

ou équipements d'intérêt général) et des secteurs de relocalisation hors zones de recul du trait de côte et hors espaces remarquables du littoral

- organiser la production et la diffusion de la connaissance comme base d'une future SLGITC et réfléchir aux modalités de gouvernance et de sensibilisation des acteurs du territoire
- encourager la mise en œuvre d'OAP thématiques dédiées à l'adaptation littoral portant préconisations en faveur d'un aménagement durable adapté au contexte ou permettant de planifier de nécessaires stratégies de repli
- expérimenter la mise en place de périmètres d'attente temporaire (gelant l'évolution de secteurs objets d'études sur leur contexte d'exposition aux risques côtiers), voire la définition de zones inconstructibles au droit de risques forts
- identifier des zones de réserves foncières en prévision de nécessaires recompositions spatiales ou mettre en place des Emplacements Réservés (ER) pour la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposées aux risques

Ces orientations issues du SRADDET permettent de prendre en compte les orientations nationales (SNGITC, SNML) qui posent les bases d'une gestion résiliente et adaptative du littoral et de traiter ce sujet complexe et transversal dans sa globalité (aménagement/urbanisme, risques, biodiversité, économie...).

A ce stade, le DOO et son volet littoral anticipent sur les vulnérabilités du territoire intrinsèques aux changements climatiques, la réduction de l'imperméabilisation des sols, le maintien de sa biodiversité, les risques (érosion, incendie, recul du trait de côte...), la pollution et la sauvegarde de ses paysages.

Cependant, une relecture des ambitions du volet littoral est nécessaire pour assurer la cohérence avec les objectifs du décret n°2022-750 du 29 avril 2022 pour lesquelles aucune des communes littorales ne s'est portée volontaire.

## 4. Mobilité et infrastructures

### Avis de la Région

De manière générale, en matière de mobilité, les intentions de développement des transports collectifs et des modes actifs sont bien présentes mais sans aucune mention du besoin de diminuer la place de la voiture. Un chapitre est même dédié au renforcement de l'A8 précisant qu'aucun des modes ne doit être dégradé. Si le souhait est de résoudre l'accessibilité aux pôles de ce territoire, quel que soit l'âge, les moyens, la composition du ménage, alors ce SCoT ne permet pas de percevoir un changement de trajectoire vers plus de mobilités collectives, décarbonées et améliorer l'attractivité de ce territoire où les accès des centres touristiques souffrent de congestion du trafic routier. Selon le SRADDET (Objectif 23) sur le report modal, il conviendrait de diminuer d'au moins 15% la part modale de la voiture au profit des transports en commun et d'atteindre une part modale vélo de 12%.



Les observations relatives au PAS :

- le cheminement piéton pourrait être davantage développé pour encourager les déplacements et notamment de moins de 1 km, en deçà des 4 km prévus pour la Promenade des Bains.
- l'accessibilité des vélos n'est pas mentionnée au chapitre « Engager et organiser la réouverture des gares de proximité » comme une solution indispensable à l'amélioration de la mobilité quotidienne.
- au chapitre 3.2.4 Etendre et sécuriser le réseau cyclable », l'objectif de 156 km de pistes cyclables restant à créer ne semble pas correspondre à la réalité car la base nationale des aménagements cyclables (BNAC) ne recense que 128 km d'aménagements cyclables sur ce territoire. Le recensement ne doit pas comptabiliser les boucles cyclables et les accotements multifonctionnels.

Les observations relatives au DOO :

- la prescription P25 « Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs » en partie B3 relative aux transports, il conviendrait de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou modes actifs.
- la prescription P26 « Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurants » semble peu propice pour le soutien des centres villes. La loi NOTRE ne permet plus de soutenir les projets routiers hors du schéma des routes interrégional ou du Contrat de Plan Etat Région. Aujourd'hui, la ligne directrice de la Région concernant sa participation aux investissements routiers régionaux vise donc l'adaptation des réseaux routiers aux modes de transport collectif et aux modes actifs (par requalification/conversion des voiries existantes) et l'achèvement des opérations entamées lors du précédent contrat de plan, lorsqu'elles intègrent une approche multimodale. Il conviendrait de supprimer « dont notamment les routes départementales.»
- il conviendrait de développer quand cela est possible des mini pôles multimodaux (accès vélo, cheminement piéton, arrêt bus...) pour les aires de covoiturage.
- en partie B6 « Structurer une offre de stationnement adaptée et partagée pour favoriser l'intermodalité », la mutualisation des stationnements semble une bonne idée. Il conviendrait de favoriser les parc relais plutôt que les parkings de centre-ville. Les équipements doivent en priorité être desservis par du transport en commun et les modes actifs.
- en partie B7 « Adapter les mobilités aux spécificités littorales et saisonnières », une articulation entre les pistes cyclables du quotidien aux véloroutes et voies vertes serait nécessaire. Il conviendrait de connecter les pistes cyclables du quotidien à la V65. Il faudrait signaler la V65 sur la carte page 42 du DOO.
- la recommandation R13 « Renforcer l'intermodalité autour des pôles de transport collectif » pourrait intégrer les aménagements cyclables de rabattement et de diffusion autour des pôles multimodaux avec des aménagements prévus de 3 à 5 km de rayon pour cibler un grand nombre d'habitants et de salariés.
- la prescription P31 « Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives » pourrait également inclure les aires de covoiturage et de mobilité outre les piétons et les cycles.

- la recommandation R19 « Déployer une offre de transport spécifique en période estivale » pourrait être complétée par l'adaptation des plans de circulation pour apaiser temporairement certaines voies très congestionnées en autorisant les piétons, les vélos et les transports en commun alors que ce point a été intégré dans le PAS « Pérenniser les plans de circulation adaptés aux pics saisonniers en lien avec les dynamiques touristiques et les déplacements domicile-travail. Les navettes maritimes pourraient également contribuer à conforter l'offre de transport et réduire la congestion routière.

## **Logistique**

### **Avis de la Région**

La logistique participe du dynamisme et de l'attractivité villageoise et des cœurs de villes. Il apparaît une bonne prise de conscience de sa valeur ajoutée pour l'économie locale avec un souhait de la maintenir à petite échelle au regard des caractéristiques de ce territoire.

Pour assurer un avitaillement électrique pour ces derniers kilomètres, il conviendrait de sécuriser le foncier nécessaire en veillant à une localisation cohérente avec les modèles opérationnels des professionnels.

### **• Le développement économique et commercial**

#### **Ce que dit le territoire**

Son objectif est de formaliser une stratégie de développement économique. Cette stratégie s'inscrit dans une perspective de diversification économique et de renforcement d'une économie annuelle créatrice de richesse et de rayonnement.

Elle s'appuie notamment sur les grandes filières régionales émergentes et sur l'ancrage du territoire dans l'économie verte et la transition énergétique pour lesquels le territoire dispose d'atouts naturels à valoriser :

Le territoire fixe une ambition de création d'emplois afin de maintenir le rapport actuel entre le nombre d'emplois et la population active de 1 emploi pour 3 nouveaux habitants qui contribue à orienter les objectifs de logement (nouveaux, réhabilitation, saisonniers, sociaux...).

### **Avis de la Région**

Le territoire fixe un objectif de 56 ha de consommation foncière et artificialisation pour répondre aux besoins des activités économiques.

Le développement de filières innovantes dont celle de la Défense dans un contexte de renforcement capacitaire sur le territoire, est nécessaire.

En outre, le DAACL pourrait être davantage étayé pour :

- assurer la sobriété foncière par les équipements commerciaux,
- assurer la qualité architecturale et d'insertion paysagère,
- assurer plus de performance environnementale, énergétique, de gestion des eaux et des déchets,
- améliorer la desserte en transports collectifs et l'accessibilité piétonne et cycliste,



- définir les conditions d'implantation spécifiques et complémentaires propres à chaque type de polarité commerciale (pour les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques).

La proposition de hiérarchisation des centralités commerciales et des Secteurs d'implantations périphériques (SIP) en fonction des surfaces et des fréquences d'achats est bien amenée. L'absence d'extensions possibles de surfaces commerciales sur le territoire en matière de consommation foncière et la limitation des commerces de taille inférieure à 300 m<sup>2</sup> uniquement dans les centralités sont deux signaux forts du document.

Il est noté qu'en périphérie de Centralité commerciale de proximité- polarité de quartier de Saint-Raphaël-Santa-Lucia, des garages sont aménagés pour le commerce. Le SCoT pourrait inviter les PLU à mettre en place des mesures de contrôle si ce n'est pas encore le cas.

Il manque une recommandation concernant un cahier des charges indiquant les obligations en termes de gestion de la ressource en eau, des déchets, des eaux pluviales, du paysage, etc.

- **La stratégie de développement touristique**

#### **Ce que dit le territoire**

Sur le département, 59% des nuitées se font en hébergement marchand et 41% en non marchand, contre 66% en marchand et 34% en non marchand pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

A l'échelle du Var, la majorité des lits en hébergements marchands hors meublés sont dans des campings (64%). Sont comptabilisés 220 000 lits marchands (hors meublés) dont 89% sont classés. En nombre d'établissements, il s'agit plutôt des chambres d'hôtes (45%) et des hôtels (27%).

Le territoire fait donc partie des 3 destinations majeures du département avec le Golfe de Saint-Tropez et la métropole de Toulon Provence Méditerranée. Ces trois destinations représentent plus de la moitié des nuitées touristiques dans le Var.

Selon l'observatoire du tourisme du Var, en 2023, l'hôtellerie accueillait 4% des nuitées touristiques, avec 69% de nuitées françaises et 31% de nuitées étrangères. Concernant l'hôtellerie de plein air, celle-ci comptait 17% des nuitées touristiques, dont 63% de nuitées françaises et 37% de nuitées étrangères.

Selon le PAS (pages 28 et 29), les cinq orientations stratégiques sont :

- Valoriser les paysages emblématiques, tels que le massif de l'Estérel et la plaine de l'Argens, pour offrir des expériences uniques et durables, ancrées dans les spécificités locales.
- Valoriser les savoir-faire agricoles locaux et promouvoir l'agritourisme pour offrir des expériences immersives, renforcer le lien avec le terroir et soutenir les filières durables.
- Sanctuariser les hébergements touristiques existants en valorisant leur classement et leur labellisation afin de préserver l'offre marchande et d'assurer une montée en qualité durable de l'hébergement.
- Soutenir la montée en gamme de l'hébergement touristique et développer un tourisme d'expérience qui favorise des séjours prolongés, en s'appuyant sur le positionnement stratégique du bassin de Cannes et du golfe de Saint-Tropez.
- Pérenniser l'attractivité touristique en renforçant la qualité et la reconnaissance de l'offre à travers des labels, certifications et le classement des communes touristiques.

Selon le DOO (page 30), les orientations stratégiques sont :

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

Avec quatre prescriptions et une recommandation qui sont les suivantes :

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

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

P20- Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité

P21- Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné

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

### Avis de la Région

L'étude réalisée dans le Diagnostic est très intéressante mais n'est pas assez exploitée dans le PAS ni dans le DOO. Par ailleurs, les orientations stratégiques ne sont pas identiques alors que le DOO est la traduction opérationnelle des orientations qui sont dans le PAS. Pour la compléter, le Diagnostic pourrait indiquer le nombre de touristes en période estivale.

Comme cela a été indiqué dans le volet « Engagement du territoire dans la trajectoire ZAN » du présent document, la Région souhaite que le SCoT puisse estimer et définir une enveloppe foncière à l'horizon 2045 sur les besoins fonciers par usage (ci-dessous), à l'instar, par exemple, du territoire de Durance Luberon Verdon Agglomération.

En effet, le DOO du SCoT de l'agglomération fixe une enveloppe maximale, hors espaces urbanisés existant, destinée à l'accueil d'équipements touristiques, notamment d'hébergements touristiques.



*Extrait du SCoT Durance Luberon Verdon (Prescription P51 du DOO)*

Dans la même logique, d'autres mesures permettant d'optimiser l'utilisation du foncier dédié à l'accueil de nouveaux hébergements touristiques, pourraient être envisagées tels qu'une densité minimale du nombre de lits/hectare (ou nombre de Chambres/ha, à défaut par opération/projet), ou encore fixer un ratio minimal du nombre de lits par logement selon le type d'établissement concerné (hôtel, résidence de tourisme, gîte...).



Dans cet objectif, le SCoT devrait définir la capacité d'accueil du territoire en termes d'hébergements marchands, et les orientations en termes de consommation d'espace et de densité en termes d'équipements de loisirs, afin d'encadrer le développement et l'organisation de l'offre d'accueil et d'hébergements touristiques permettant d'augmenter les retombées économiques pour le territoire sans remettre en question les autres objectifs du SCoT.

Il paraît important de pérenniser en priorité les différentes structures d'hébergement qui exercent un tourisme à l'année et de prendre en compte des logements saisonniers à l'échelle du SCoT même si ce sera envisagé dans le PLH à venir.

En effet, les enjeux du changement climatique, de préservation des ressources et de sobriété foncière nécessitent de réinterroger l'activité touristique dans son ensemble, et notamment l'hébergement touristique (page 17 de l'EIE et Cahiers Tourisme du Grec Sud), en tenant compte :

- des demandes des consommateurs (cf. enquête clientèle du Comité Régional du Tourisme finalisée en 2022) davantage orientées vers des locations de maisons, gîtes... Au vu de l'offre en pleine croissance de locations de meublés par les particuliers, il serait intéressant que l'ECAA ait une vision plus précise de celle-ci et définisse un plan d'actions pour augmenter les retombées économiques pour le territoire sans remettre en question les autres objectifs du SCoT
- de la localisation des hébergements touristiques à venir dans une optique de préservation du potentiel de production agricole, de réduction de la consommation de l'espace naturel, forestier et paysager régional
- de conditionner les capacités d'hébergement au sein des exploitations agricoles dans le cadre du développement de l'agritourisme
- d'organiser un développement des hébergements agritouristiques, en le conditionnant à la présence d'un réseau d'offres touristiques "terroirs" ou culturelles (route des vins...)
- d'encadrer l'usage des outils STECAL à vocation touristique en zone agricole et naturelle en nombre, en localisation, en surfaces...
- d'anticiper la relocalisation des équipements touristiques (types campings) les plus vulnérables aux risques : inondation, feu de forêt, submersion marine/évolution du trait de côte, glissements de terrain

\*\*\*\*\*

\*\*





**Le Président**

Monsieur Frédéric MASQUELIER  
Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération  
624, Chemin Aurélien  
CS 50 133  
83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

Affaire suivie par : Christophe LEMOINE  
Direction des infrastructures et de la mobilité  
Pôle territorial Fayence Estérel  
☎ : 04 83 95 66 30  
Nos réf : D26-02800  
Vos réf : FM/JAC/PChO/IM/AB/2026001847

Toulon, le 5/08/2026

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 5 mai 2026, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de révision du schéma de cohérence territoriale arrêté par votre conseil communautaire.

Je vous communique en pièce jointe les observations relatives aux compétences du Département.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émetts un avis favorable sur cette révision du schéma de cohérence territoriale.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération.

  
Jean-Louis MASSON



**Observations du Département  
sur le projet de révision du schéma de cohérence territoriale  
d'Estérel Côte d'Azur Agglomération**

**PAS**

- Fluidifier la circulation - page 37

Il convient de corriger la mention de la RN 7, qui est désormais la RD N7.

- Étendre et sécuriser le réseau cyclable - pages 39-40

Le Département demande de faire référence au Plan Vélo Var, afin d'intégrer la dimension intercommunale du réseau cyclable. L'enjeu est notamment d'apporter plus de lisibilité grâce au Parcours Cyclable du Littoral, tout en assurant une cohérence en matière de signalisation et de sécurité pour l'ensemble du maillage cyclable.

**DOO**

- Commerces de proximité - page 21

Il convient de supprimer la phrase répétée : « Ainsi, toutes les centralités, y compris celles qui ne sont pas identifiées sur la carte de l'offre commerciale (carte page précédente), peuvent accueillir des commerces de détail de proximité (inférieur à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente). »

- P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées - page 21

Cette prescription suggère de supprimer les reculs par rapport aux voies sur les axes marchands.

Le Département rappelle que les routes départementales traversant les centralités urbaines doivent permettre le passage de véhicules hors gabarit, par exemple les véhicules de secours. L'absence de recul par rapport aux voies ne doit donc pas aggraver les difficultés de traversée des centralités.

- B.4. Conforter les infrastructures de transport structurant l'agglomération - page 38

Le DOO indique à juste titre que « les axes structurant le territoire (routes départementales) concentrent à la fois des enjeux de desserte intercommunale, de mutation urbaine et de congestion. »

Le Département rappelle que les difficultés de trafic sur les axes structurants sont aggravées par la multiplication des accès. Aussi, afin de préserver la capacité de ces axes, le Département souhaite que les secteurs d'implantation périphériques commerciaux ainsi que les grandes opérations de logements soient desservis par des aménagements de voirie dédiés tels que des contre-allées.



- P29 - Finaliser la voie de délestage A8-RD4 comme axe structurant de désenclavement économique - page 39

Le Département recommande de réaliser des mesures de trafic afin d'apprécier le report de trafic opéré de la RD N7 vers la voie de délestage, dans la perspective de requalifier à terme la RD N7 en boulevard urbain.

- R14 – Optimiser la circulation en lien avec l'A8 - page 40

Dans les objectifs stratégiques, il est indiqué un projet à l'étude : sortie A8 Capitou Nord en venant de Nice. Il pourrait être mentionné un autre projet à l'étude : parking de covoiturage après la sortie Puget sur Argens.

- R20 - Sécuriser et valoriser les cheminements doux littoraux - page 43

Cette recommandation évoque l'articulation avec le Schéma Directeur Vélo. Le Département demande de mentionner également le Plan Vélo Var, notamment pour la prise en compte du Parcours Cyclable du Littoral.

- Réservoirs de biodiversité - pages 49 à 51

Le DOO définit « Les réservoirs de biodiversité principaux, correspondant aux espaces naturels protégés au titre d'un statut réglementaire ou foncier (réserves naturelles, APPB, ENS, sites classés, etc.). Ils constituent les noyaux écologiques majeurs du territoire. »

Plus loin, la prescription P40 indique que « les réservoirs de biodiversité (...) sont basés sur :

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

Le Département rappelle que les réservoirs de biodiversité désignent les espaces assurant la survie des espèces et le maintien des fonctionnalités écologiques. Leur identification repose sur des critères écologiques de fonctionnalité territoriale et non sur un statut juridique particulier. Aussi, les espaces naturels sensibles ne peuvent justifier à eux seuls un classement en réservoir de biodiversité principal.

Par ailleurs, la prescription P40 indique que « les documents d'urbanisme locaux déclinent, adaptent et précisent les périmètres des réservoirs à des fins de protection et de bonne mise en œuvre des objectifs de protection qui sont les leurs. »

Le Département rappelle que les périmètres des espaces naturels sensibles relèvent de décisions administratives spécifiques et ne peuvent être ni modifiés ni adaptés par les documents d'urbanisme locaux.

- C.5. Préserver la ressource en eau et organiser une gestion intégrée des eaux pluviales

Le DOO devrait prescrire aux documents d'urbanisme communaux de prendre en considération ou d'anticiper les périmètres de protection des captages d'eau potable, et les servitudes existantes ou à venir liées à ces périmètres.

- Patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique, particulièrement riche sur le territoire d'ECAA, peut complexifier les projets de construction et d'aménagement, car il entraîne des prescriptions qui viennent ajouter des délais et des coûts supplémentaires.

Les PLU peuvent néanmoins jouer un rôle de facilitateur, en rassemblant des informations qui permettront aux maîtres d'ouvrage d'anticiper les éventuelles prescriptions archéologiques et de les intégrer en amont de leur opération.

Le DOO pourrait ainsi recommander aux PLU de décrire précisément les dispositions du code du patrimoine relatives à l'archéologie préventive, de rappeler les outils d'anticipation, et de fournir dans leurs annexes la carte des sites archéologiques connus – et pas uniquement les arrêtés préfectoraux de présomption de prescription archéologique.

## Annexe 1 - diagnostic territorial

- Équipements scolaires secondaires - pages 74-75

Pour information, le Département précise que les 7 collèges publics du territoire ont accueilli 4 697 élèves à la rentrée scolaire 2025, soit 9,5 % des collégiens varois. Pour sa part, le collège privé implanté à Saint-Raphaël a accueilli 587 élèves.

La population collégienne du territoire est en augmentation constante, et la tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années. Cette dynamique n'est cependant pas uniforme : selon le profil démographique du périmètre de recrutement, certains collèges affichent une croissance forte tandis que d'autres s'orientent vers une diminution de leur effectif.

- Équipements maritimes - page 116

La dernière phrase mentionne le réseau de transport départemental. C'est une erreur à corriger, car le Département n'a plus compétence en matière de réseaux de transport.

## Annexe 2 - état initial de l'environnement

- Le patrimoine archéologique - page 38

Le document donne une liste très incomplète de sites et zones archéologiques.



En effet, le territoire du SCoT compte plusieurs centaines de sites archéologiques. La carte et la liste peuvent vous être communiquées par les services du ministère de la culture :

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional d'archéologie

Bât. Austerlitz

21 allée Claude Forbin

CS 80783 13625 Aix-en-Provence cedex 1

Par ailleurs, le territoire compte 16 zones de présomption de prescription archéologique, délimitées par arrêtés du préfet de région.

- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable - pages 94 et 105

Ces deux pages mériteraient d'être complétées pour lister les captages d'eau potable présents sur le territoire, identifier ceux qui font l'objet d'un périmètre de protection arrêté et ceux dont les périmètres sont en cours de délimitation, identifier les servitudes existantes ou à venir liées à ces périmètres, afin qu'elles soient prises en considération ou anticipées dans les documents d'urbanisme communaux.

- Ondes électromagnétiques - page 146

Cette partie sur les ondes électromagnétiques ne semble pas placée au bon endroit, au milieu d'une partie consacrée aux nuisances sonores.

- Classement sonore des routes - page 148

La carte du classement sonore des voies bruyantes n'est pas à jour. Il convient de se référer à la cartographie en ligne et aux données SIG mis à disposition sur le site de la préfecture du Var. En outre, il serait opportun d'ajouter les prescriptions relatives aux voies ferrées.

### Annexe 3 - justification des choix

- E. L'adéquation du développement avec la ressource en eau - page 89

Il conviendrait de citer l'étude départementale Var Eau 2050, qui a identifié que pour ce territoire, les marges de réduction possible des consommations par habitant seraient en capacité de couvrir les besoins supplémentaires liés à l'augmentation de population.

- Réservoirs de biodiversité principaux - page 93

Comme indiqué plus haut, le statut foncier des espaces naturels sensibles du Département ne suffit pas à en faire des réservoirs de biodiversité principaux.

\*\*\*\*\*



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

Service agriculture et forêt  
Bureau du développement rural  
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Toulon, le 28 juillet 2026

Le préfet du Var

à

Monsieur le Président d'Estérel  
Côte d'Azur Agglomération  
624, chemin Aurélien (rond-  
point A.Karr)  
CS 50133 - 83707 SAINT-  
RAPHAËL CEDEX

Objet : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 28 juillet 2026 – Révision générale du SCoT Estérel Côte d'Azur

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 28 juillet 2026 a examiné la révision du SCoT Estérel Côte d'Azur.

Consultée au titre de l'article L.140-30 du Code de l'urbanisme, sur la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers projetée, la Commission a émis un **avis favorable simple**, à la majorité des membres présents ou représentés.

Pour le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer,  
Le Directeur Adjoint,

Xavier PRUD'HON





**CANNES  
PAYS DE  
LÉRINS**

Président de l'Agglomération Cannes Lérins  
Maire de Cannes  
Président de l'Association des Maires de France

Cannes, le 03 août 2026.

**Monsieur Frédéric MASQUELIER**

Président  
Estérel Côte d'Azur Agglomération  
624 chemin Aurélien  
CS 50133  
83 707 SAINT-RAPHAEL Cedex

Réf : 2026D/2489

Vos réf : FM/JAC/PChO/IM/AB/2026001847

Dossier suivi par : Laurent CHEVALIER

Objet : Réponse au courrier du 29 avril 2026 – avis favorable, projet de SCoT arrêté

PJ : Néant

Copie(s) : Néant

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu pour avis le projet de SCoT que vous avez arrêté le 29 décembre dernier sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur.

Ce projet est, comme vous l'indiquez, structuré autour d'un modèle d'aménagement sobre, équilibré et résilient.

A ce titre, j'ai bien noté l'importance que vous accordez à la préservation et à la mise en valeur d'un cadre de vie que nous partageons, ainsi que votre volonté de privilégier le renouvellement urbain et la limitation de l'étalement urbain et commercial.

C'est pourquoi j'ai le plaisir de vous transmettre notre avis favorable sur le projet de SCoT arrêté de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur.

Je me permets néanmoins d'attirer votre attention sur les points qui suivent, concernant l'annexe 2 du document « Etat Initial de l'Environnement » et son article article IV. « Ressource en eau » :

Article 3.3 « Les Plans de Gestions des ressources en eau » :

- Il est mentionné uniquement le PGRE de l'Argens ; or, le PGRE Siagne est également actif sur ce territoire et doit être pris en compte. Ce PGRE est entré en vigueur le 8 juillet 2022 pour une durée de 6 ans.

Article 5.2.2 « L'alimentation en eau potable (AEP) » :

- Il conviendrait de préciser qu'une partie des habitants du Trayas est alimentée par le système du SICASIL via les ventes d'eau en gros.

Article 5.3.1 « L'assainissement collectif » :

- Dans cet article, l'ensemble des stations d'épuration du territoire est mentionné. Il conviendrait toutefois de préciser qu'une partie des eaux usées du secteur du Trayas est acheminée vers la station d'épuration de Miramar, située sur la commune de Théoule-sur-Mer. Cette station est la propriété de l'Agglomération Cannes Pays de Lérins.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,  
  
**David LISNARD**





# Pays de Fayence

## Provence d'Azur

Aménagement du territoire

François CAVALLIER, Président  
Communauté de Communes du Pays de Fayence  
1849 Rd 19  
Le Mas de Tassy  
83440 TOURRETTES

Monsieur le Président

Estérel Côte d'Azur Agglomération  
624 chemin Aurélien CS 50 133  
83707 SAINT RAPHAËL CEDEX

Tourrettes, le 27/07/2026

**Objet : Avis sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté le 29 décembre 2025**

Monsieur le Président, *cher frère,*

Par courrier en date du 29 avril 2026, reçu le 3 mai 2026, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté par votre assemblée.

Je tiens tout d'abord à saluer la qualité du travail réalisé ainsi que les documents qui composent ce projet.

Toutefois, après examen du dossier, je souhaite appeler votre attention sur les observations suivantes.

### **Concernant la zone d'activité des Adrets-de-l'Estérel**

Le dossier prévoit l'aménagement d'une zone d'activité sur une emprise de 6 hectares, alors même que le périmètre concerné représente une superficie totale d'environ 20 hectares.

Ce projet est susceptible d'engendrer une augmentation significative du trafic routier au niveau de l'échangeur autoroutier, secteur qui connaît d'ores et déjà d'importantes difficultés de circulation.

Par ailleurs, cette zone est localisée dans un secteur soumis à un aléa très fort au regard du risque d'incendie de forêt, ce qui appelle une vigilance particulière.

En outre, le dossier ne précise pas de manière suffisamment exhaustive la vocation et la nature des activités appelées à s'y implanter. Une carte localisant la zone est nécessaire.

À cet égard, je souhaite rappeler les échanges intervenus entre nos collectivités, au cours desquels la Communauté de communes du Pays de Fayence a clairement exprimé sa volonté que cette zone ne puisse accueillir d'activités commerciales. Si une telle orientation devait être retenue, nous serions conduits à émettre un avis défavorable sur cette évolution du projet.

Enfin, je souhaite que la Communauté de communes du Pays de Fayence soit pleinement associée aux réflexions et aux travaux relatifs à l'élaboration de ce projet, compte tenu des incidences qu'il est susceptible d'avoir sur notre territoire.

#### **Concernant le parking de covoiturage**

Je rappelle qu'une convention a été conclue entre nos deux établissements publics de coopération intercommunale et la société VINCI en vue de l'extension du parking de covoiturage. À cet effet, la Communauté de communes du Pays de Fayence a délibéré favorablement le 2 juillet 2025.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations dans la poursuite de la procédure d'élaboration du SCoT.

#### **Concernant l'aire de grand passage des gens du voyage**

Pour rappel du projet au droit de la déchetterie des Adrets de l'Estérel sur un terrain appartenant à la commune de Montauroux situé sur la commune des Adrets : projet commun sous l'égide de l'Etat. Cette mention doit être indiquée et répertoriée dans le dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

*Rien à toi,*

M. François CAVALLIER  
Président





**Monsieur Frédéric MASQUELIER**

**Président**

**Estérel Côte d'Azur Agglomération**

624, Chemin Aurélien

CS 50133

83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

**Grasse le, 24 juillet 2026**

**Vos réf : FM/JAC/PChO/IM/AB/2026001847**

**Réf : CF/NC/MT – 16 /2026**

**OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur le SCoT arrêté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération**

Monsieur Le Président,

Par courrier en date du 29 avril 2026, reçu par mes services le 11 mai 2026, vous me notifiez le dossier du SCoT arrêté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) par délibération du Conseil Communautaire du 29 décembre 2025, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

En tant que territoire limitrophe, les grandes orientations d'aménagement et de développement de votre territoire, déclinées dans votre projet de SCoT, ont été analysées dans l'objectif de vérifier leur compatibilité avec celles de notre Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) opposable, particulièrement dans les secteurs du Trayas et du Massif de l'Estérel, interface entre nos périmètres respectifs.

Il ressort de cette analyse que les prescriptions et recommandations développées dans votre document apparaissent compatibles avec les dispositions applicables à notre territoire.

L'aménagement de votre agglomération est repensé dans une logique d'efficacité afin de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, d'une part, et de garantir la préservation des ressources, d'autre part, tout en renforçant la qualité du cadre de vie des habitants.

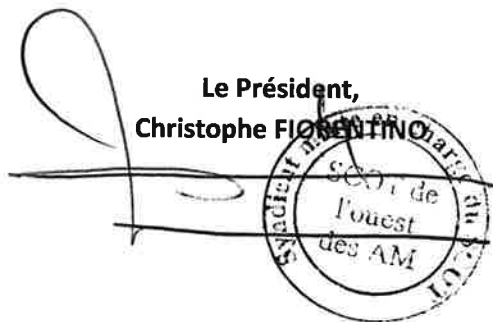
Dans votre SCoT arrêté, le Massif de l'Estérel est identifié comme un espace à préserver de par sa qualité environnementale et paysagère. Une volonté qui apparaît totalement compatible avec les dispositions du SCoT'Ouest. Le quartier du Trayas, quant à lui, est classé en tant que « Village sans extension » au titre des modalités d'application de la Loi Littoral et pour lequel il n'est pas prévu de développement, si ce n'est dans sa partie centrale, par densification de l'urbanisation existante uniquement. Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec ce qui est inscrit dans notre DOO en vigueur.

Aussi, sur la base de ces éléments, le Syndicat Mixte du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre document arrêté.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,  
Christophe FLORENTINO







Service : Développement Territorial  
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON  
Nos Réf : SA/FA/SV/VB  
Visa Direction :

Monsieur le Président  
Communauté d'Agglomération Estérel  
Côte d'Azur Agglomération  
624, Chemin Aurélien (rond-point A.  
Karr)  
CS 50 133

83707 SAINT-RAPHAEL CEDEX

Draguignan, le 09 juillet 2026

Objet : SCoT de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur  
Agglomération - Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture du Var.  
*Lettre R+AR n° 1A 210 729 5228 8*

Monsieur le Président,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des documents d'urbanisme, la Chambre d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire, le **29 décembre 2025**.

Le dossier complet nous ayant été adressé le **5 mai 2026**, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

**Siège**  
26, boulevard Jean Jaurès  
CS 40203  
83006 Draguignan Cedex

**Antenne de Vidauban**  
70, avenue du président Wilson  
83550 Vidauban

**Antenne de Hyères**  
727, avenue Alfred Décugis  
83400 Hyères

04 94 50 54 50  
contact@var.chambagri.fr



Le dossier en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part, les observations suivantes sur les différentes pièces du dossier. Les pièces n'appelant pas de remarque de notre part ne sont pas citées dans le présent avis.

La stratégie foncière portée par le SCoT s'appuie sur une enveloppe maximale de consommation d'espaces de 171 hectares sur vingt ans.

Vous indiquez que le SCoT privilégiera systématiquement le renouvellement urbain, la densification maîtrisée et la requalification des espaces déjà urbanisés. Les extensions ne seront envisageables qu'en dernier recours et exclusivement lorsqu'une démonstration de besoin est apportée, en cohérence avec la capacité d'accueil locale et les principes de sobriété foncière.

Il réaffirme également la vocation agricole du territoire en maintenant un niveau de protection élevé sur les espaces agricoles, sans distinction interne entre catégories.

L'agriculture, l'agroécologie et les filières territoriales sont considérées comme des composantes essentielles de l'économie locale, du paysage et de l'équilibre ville-nature.

#### ▪ **Annexe 1 – Diagnostic socio-économique**

Nous notons avec intérêt que votre diagnostic met en lumière un volet agricole étayé, mais essentiellement basé sur les données du RGA 2020. Afin d'affiner l'analyse et de limiter les biais inhérents à cette source, fondée sur des données déclaratives, il aurait été pertinent de compléter l'approche par une cartographie des espaces agricoles réalisée à partir d'une interprétation de photographies aériennes ou d'une occupation du sol actualisée.

L'analyse issue du RGA 2020 met en évidence une dynamique agricole favorable sur le territoire, qui se distingue par une progression de sa Surface Agricole Utile (SAU) de 18 % entre 2010 et 2020. Cette évolution positive témoigne d'un maintien, voire d'un renforcement, de l'activité agricole. Malgré des disponibilités foncières limitées et des contraintes fortes, notamment liées aux risques naturels, le territoire bénéficie de conditions climatiques et pédologiques propices au développement d'une agriculture diversifiée et à la valorisation de différentes productions agricoles.

Nous observons que la carte intitulée « Activités agricoles sur le territoire » fait apparaître, sans distinction particulière, à la fois les Zones Agricoles Protégées (ZAP) déjà approuvées et la ZAP en projet sur le quartier du Fournel à Roquebrune-sur-Argens. Il conviendrait de différencier clairement





ces deux statuts afin d'éviter toute ambiguïté quant à leur portée réglementaire.

En effet, tant que la ZAP du Fournel n'est pas approuvée, son intégration au même niveau que les ZAP existantes peut induire une lecture erronée de la situation foncière actuelle. Par ailleurs, si ce projet venait à ne pas aboutir, malgré le soutien de la commune, la carte deviendrait partiellement obsolète. Il serait donc préférable de **faire apparaître distinctement les périmètres approuvés et ceux en cours de procédure**. Cette distinction est toutefois bien indiquée dans l'Annexe 3 « Justifications des choix retenus pour le projet », qui mentionne l'état de projet de la ZAP du Fournel.

Vous identifiez dans votre diagnostic deux freins majeurs au dynamisme agricole du territoire : le phénomène de cabanisation et les difficultés d'accès au logement pour les exploitants agricoles.

Nous partageons pleinement ce constat. La Chambre d'agriculture du Var mène actuellement plusieurs actions visant à repérer les détournements d'usage du foncier agricole et entretient un dialogue régulier avec les services des Procureurs de la République afin de signaler et de traiter les situations de consommation masquée des espaces agricoles. Cette problématique constitue aujourd'hui un axe de travail prioritaire en matière de préservation du foncier agricole.

Par ailleurs, nous sommes particulièrement attentifs aux difficultés rencontrées par les agriculteurs pour se loger. Ces contraintes sont d'autant plus marquées sur votre territoire, dans un contexte fortement impacté par le risque d'inondation, et les restrictions qui en découlent pour les projets d'habitat. Dans ce cadre, nous nous efforçons d'accompagner les exploitants et les collectivités afin de faciliter, lorsque cela est possible, les solutions de logement nécessaires au maintien et au développement des exploitations agricoles.

Vous listez enfin les enjeux agricoles de votre territoire :

- « *Limiter la pression foncière sur les terres cultivables et préserver les espaces agricoles pérennes dans les secteurs les plus fertiles, notamment la vallée de l'Argens et du Reyran.* » C'est un enjeu fort que nous partageons pleinement. Nous restons à vos côtés et aux côtés des communes de votre territoire pour vous accompagner à mettre en œuvre une politique de préservation du foncier agricole ;
- « *Détecter des situations de détournements d'usages de terres agricoles de façon à préserver la réelle vocation agricole et la qualité agronomique des sols.* » Comme indiqué plus haut, c'est un des



enjeux forts, partagé par la CA83, et un des objectifs stratégiques de notre projet de mandature ;

- « *Soutenir la viabilité économique des exploitations agricoles en zone inondable, en adaptant les documents d'urbanisme, les formes bâties et les dispositifs de prévention du risque.* » Nous sommes particulièrement attentifs aux contraintes pouvant peser sur les activités agricoles et leur développement et alertons systématiquement les communes sur ces problématiques lors de l'élaboration de leur PLU ;
- « *Accompagner les efforts de modernisation et de diversification des filières agricoles, en lien avec les dynamiques de circuits courts, de valorisation paysagère et de transition écologique.* » La diversification des exploitations constitue également une priorité de notre mandat. Nous accompagnons les agriculteurs dans l'évolution et la diversification aussi bien culturelle qu'économique de leurs exploitations ;
- « *Anticiper le renouvellement des générations d'agriculteurs, en levant les freins à l'installation (logement, foncier, réglementation, conflits d'usage).* » Cet enjeu est partagé par de nombreux territoires. La CA83 peut vous accompagner sur ces sujets, tant auprès des collectivités que des porteurs de projets et des exploitants, afin de favoriser le renouvellement des générations et le maintien d'une activité agricole dynamique sur votre territoire.

#### ▪ **Annexe 2 – État initial de l'environnement**

Ce document met en exergue un chapitre sur le phénomène de cabanisation qui a engendré une consommation conséquente de foncier agricole sur votre territoire. La cabanisation constitue donc un enjeu préoccupant sur le territoire du SCoT, en particulier dans la plaine de l'Argens, où elle prend une ampleur significative. En 2023, l'analyse du Mode d'occupation des sols (MOS) identifie 450 parcelles concernées, soit 170 ha de terres agricoles détournées. Ce phénomène fragilise la cohérence des documents d'urbanisme et compromet les objectifs de sobriété foncière portés par la loi ZAN.

Nous sommes pleinement conscients de l'ampleur de ce phénomène sur votre territoire, où il se manifeste de manière particulièrement marquée, et saluons l'engagement de votre collectivité en faveur de sa prévention et de sa lutte.





### ▪ **Annexe 3 - Justifications des choix retenus pour le projet**

Ce document fait état de l'analyse de la consommation foncière passée et à venir. La méthode d'analyse de la consommation foncière s'appuie :

- sur le MOS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et particulièrement les millésimes 2011 et 2022 ;
- en appliquant la doctrine de la DDTM du Var proposée aux territoires le 1er août 2023.

Le SCoT prévoit une consommation totale maximale de 171 hectares sur vingt ans, répartie en 115 hectares pour la première période (2026-2036) et 56 hectares pour la seconde (2036-2046). Cette trajectoire traduit une diminution progressive du rythme d'artificialisation, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière visant à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031, puis à atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La ventilation par destination d'usage retenue est la suivante :

- 115 hectares destinés à l'habitat et aux équipements publics associés (logements, services, infrastructures de proximité) ;
- 56 hectares pour les activités économiques, dont 26 hectares déjà planifiés à travers des projets identifiés par ECAA et les communes membres.

Le dossier mériterait d'être complété afin de mieux expliciter la méthode utilisée pour établir le bilan de consommation d'espaces. En particulier, la prise en compte des 46 hectares attribués au phénomène de cabanisation et aux constructions irrégulières devrait être davantage justifiée, dans la mesure où elle constitue l'un des principaux facteurs expliquant l'écart observé entre la consommation foncière estimée par le SCoT (317 hectares de consommation entre 2011 et 2022) et celle issue du Portail national de l'artificialisation (263 hectares de consommation).

Une présentation plus détaillée des surfaces concernées et de la méthode de comptabilisation retenue permettrait de mieux apprécier la fiabilité du bilan foncier servant de référence à la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces.

Par ailleurs, si le projet affiche une priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification, il reste difficile d'identifier clairement la part des logements qui sera réalisée au sein du tissu urbain existant (dents creuses, divisions de parcelles, renouvellement urbain) et celle qui nécessitera une consommation effective d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Une



présentation plus lisible de cette répartition permettrait de mieux apprécier la contribution respective de la densification et des extensions urbaines aux objectifs de production de logements et à la trajectoire de sobriété foncière affichée par le SCoT.

Compte tenu de la forte pression foncière exercée sur le territoire ces dernières décennies, de la part significative des espaces agricoles dans la consommation d'espaces passée et des nombreuses contraintes qui les affectent, notamment en matière de risque d'inondation, **il apparaît indispensable que la consommation foncière prévue par le SCoT ne se fasse pas au détriment du foncier agricole.** Une attention particulièrement soutenue sera portée, lors de l'analyse des documents d'urbanisme communaux, à toute ouverture à l'urbanisation ou tout projet susceptible d'entraîner une consommation supplémentaire d'espaces agricoles.

#### ▪ Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Le PAS définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans. Il fixe par ailleurs, par tranche de 10 ans, les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation et engage le territoire dans une trajectoire « Zéro Artificialisation nette » d'ici 2050. C'est donc un document essentiel de votre projet de SCoT.

Il est composé de 3 axes, et l'agriculture y est représentée.

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

#### 2.3.1. Construire un tourisme vert et identitaire

Cette orientation stratégique vise à développer l'agritourisme, en lien avec les circuits courts, les démarches de relocalisation alimentaire et l'émergence de projets innovants. Nous souscrivons à cet objectif qui rejoint les actions que nous portons en matière de diversification et de pérennisation des exploitations agricoles. À ce titre, nous attirons votre attention sur le « *Guide d'accompagnement des projets agritouristiques dans le Var* », validé par le préfet le 1er juillet dernier et élaboré avec la participation de plusieurs partenaires, dont la CA83. Ce document constitue un outil opérationnel de référence pour accompagner le développement de projets agritouristiques cohérents avec les enjeux agricoles, économiques et territoriaux. Il est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Accompagner-les-projets-d-agritourisme-dans-le-Var> , et prochainement sur le site de la CA83.





## 2.4 Intégrer l'agriculture au cœur des dynamiques économiques

Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Protéger le potentiel agricole du territoire et soutenir les filières locales en valorisant leurs productions pour renforcer leur contribution au tissu économique ;
- Encourager les circuits courts et les partenariats entre producteurs locaux et commerces de proximité pour promouvoir une économie locale durable et ancrée dans le territoire.

Nous partageons pleinement ces objectifs. Nous formulons toutefois **une réserve** concernant la première orientation, qui indique que « *la consolidation des ZAP existantes, la modification de leurs périmètres, et la création de nouveaux périmètres de protection sont des outils essentiels pour sécuriser les terres agricoles face à l'artificialisation* ».

Si nous partageons l'objectif de renforcement des outils de protection du foncier agricole, nous souhaitons rappeler que la modification du périmètre d'une ZAP doit demeurer exceptionnelle. En effet, l'intérêt même de cet outil repose sur la stabilité et la pérennité de son périmètre afin de garantir une protection durable des espaces agricoles. À ce titre, la modification des périmètres ne saurait constituer un levier courant d'action au même titre que la création ou la consolidation de dispositifs de protection.

**Nous demandons donc la modification de cette phrase dans votre document.**

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

### 3.1.1 Préserver les paysages et la biodiversité

Cette orientation prévoit de préserver les espaces agricoles emblématiques de la Basse Vallée de l'Argens et du Reyran, et, de manière plus générale, orienter le développement territorial de manière à préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers. Nous vous rejoignons sur cette ambition.

### 3.4.2. Produire des énergies renouvelables et valoriser les déchets

Cette orientation prévoit de privilégier le développement du photovoltaïque sur les toitures et les espaces déjà artificialisés, afin de concilier production d'énergies renouvelables et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet enjeu est cohérent avec nos attentes.



Nous attirons toutefois votre attention sur la consultation en cours, jusqu'au 23 août 2026, relative au projet de document-cadre définissant les conditions d'implantation des installations photovoltaïques au sol sur les espaces à dominante naturelle et forestière.

S'agissant du photovoltaïque au sol, nous rappelons notre attachement au principe selon lequel ces installations ne doivent pas entrer en concurrence avec les espaces agricoles exploités ou présentant un potentiel agronomique. Dans ce contexte, nous soutenons l'orientation du SCoT visant à privilégier en priorité les toitures, parkings et autres surfaces déjà artificialisées pour l'accueil des équipements photovoltaïques.

#### ▪ Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Votre Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'articule autour de 5 axes déclinés en 72 prescriptions (P) et 47 recommandations (R). Plusieurs des thématiques abordées ont déjà fait l'objet de nos observations dans le cadre de l'analyse du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Nous ne réitérerons donc pas certaines de nos observations.

#### **Partie A : Activités économiques, agricoles et commerciales**

Votre DOO reconnaît l'agriculture en tant qu'activité de production économique locale et stratégique.

Il a pour ambition de protéger le foncier agricole et de soutenir la diversification des filières. Les circuits courts, la transformation de proximité et l'agrotourisme sont encouragés, renforçant le lien entre producteurs et consommateurs et faisant de l'alimentation locale un levier de cohésion et de résilience.

A.2 Consolider l'agriculture comme moteur économique local et stratégique  
Plusieurs prescriptions et recommandations, entièrement dédiées à l'agriculture, sont présentes dans ce chapitre.

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

Cette prescription vise à préserver durablement le foncier agricole productif, en particulier les terres irriguées, mécanisables et à fort potentiel agronomique, tout en favorisant leur maintien ou leur remise en exploitation grâce aux outils réglementaires et fonciers adaptés (ZAP, PAEN, portage foncier, etc.).





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

Cette recommandation encourage le développement d'une alimentation locale en renforçant les circuits courts, la vente directe et la promotion des productions du territoire, tout en consolidant les liens entre l'agriculture, les habitants et les acteurs locaux.

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

Cette prescription vise à renforcer l'économie agricole locale en favorisant les activités de transformation, de conditionnement, de commercialisation en circuits courts et d'agritourisme, au plus près des exploitations agricoles.

*R2 - Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme / P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt*

Ces deux dispositions s'inscrivent pleinement dans une démarche de valorisation des espaces agricoles, forestiers et pastoraux, en reconnaissant leur contribution à l'économie locale, à la gestion des paysages et à la préservation des équilibres territoriaux, notamment dans la lutte contre le risque incendie de forêt.

Nous soutenons ces orientations, qui rejoignent les ambitions portées par la Chambre d'agriculture du Var et la Préfecture du Var dans le cadre du **Plan de Reconquête Agricole (PRA)**. Celui-ci promeut notamment la mise en place de coupures agricoles au sein des massifs forestiers afin de limiter le risque incendie, ainsi que leur entretien et leur valorisation par le développement du sylvopastoralisme.

À ce titre, nous regrettons que le document ne fasse pas référence au Plan de Reconquête Agricole, alors même que celui-ci constitue un cadre d'action structurant à l'échelle départementale et que nous accompagnons votre collectivité dans sa mise en œuvre. Une mention de cette démarche permettrait de renforcer la cohérence entre les orientations du SCoT et les actions engagées en faveur de la préservation et de la reconquête des espaces agricoles.

**Partie C : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les prescriptions *P45*, *P48* et *P50* reconnaissent le rôle des espaces agricoles comme composantes essentielles de la trame écologique du territoire et encouragent leur préservation afin de maintenir les continuités écologiques et les fonctions de réservoirs de biodiversité qu'ils assurent.



#### *P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive*

Cette prescription réaffirme la nécessité de préserver durablement les espaces agricoles en limitant leur urbanisation, en veillant à ce que toute extension urbaine soit préalablement évaluée au regard de ses incidences sur l'activité agricole et les besoins en irrigation. Elle prévoit également un encadrement strict des changements de destination des bâtiments agricoles, privilégie le développement du photovoltaïque en toiture ou dans le cadre de projets agrivoltaïques liés à l'exploitation, et encourage une action coordonnée des communes pour lutter contre la cabanisation.

Nous saluons cette prescription, qui traduit une volonté forte de préserver le foncier agricole et les conditions d'exercice de l'activité agricole. Nous serons toutefois particulièrement attentifs, lors de l'examen des PLU, aux dispositions relatives aux changements de destination des bâtiments agricoles, afin de veiller à ce qu'elles n'entravent pas les possibilités de diversification des exploitations, lorsque celles-ci demeurent compatibles avec le maintien de l'activité agricole.

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

Cette prescription précise que le classement en Espace Boisé Classé (EBC) doit être réservé aux secteurs présentant un intérêt paysager, écologique ou fonctionnel avéré et ne pas être systématisé. Elle vise notamment à préserver la possibilité de conduire des projets de reconquête agricole dans les anciens espaces agricoles aujourd'hui enfrichés, afin de restaurer des surfaces productives et de rouvrir les paysages.

Nous partageons cette orientation, qui favorise une approche équilibrée entre protection des espaces naturels et reconquête agricole. Elle est cohérente avec les démarches engagées à l'échelle départementale pour remettre en valeur des terres agricoles abandonnées et limiter la fermeture des paysages. Nous rappelons à ce titre que le recours au classement en EBC ne doit pas avoir pour effet de bloquer ou de complexifier la mise en œuvre de projets de reconquête agricole lorsque ceux-ci sont justifiés par un intérêt agricole avéré et s'inscrivent dans les objectifs de remise en culture, de prévention des incendies et de gestion durable des espaces.

#### *P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables*

Cette prescription encadre les conditions d'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables, notamment les installations photovoltaïques et les unités de méthanisation. Nous partageons l'objectif consistant à privilégier les espaces déjà artificialisés, dégradés ou en friche afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, il nous paraît nécessaire de préciser que les friches visées par cette orientation doivent être exclusivement les **friches urbaines**,





**industrielles ou économiques.** Les friches agricoles, bien que temporairement inexploitées, demeurent des espaces à vocation agricole et constituent souvent des réserves foncières stratégiques pour le développement ou la reconquête de l'activité agricole. À ce titre, elles ne devraient pas être assimilées à des espaces disponibles pour l'implantation de projets énergétiques. **Nous demandons donc que ce paragraphe soit modifié en conséquence, avec l'apport de cette précision.**

Concernant la méthanisation, nous rappelons que la Chambre d'agriculture du Var **est favorable**, en zone agricole, aux seuls projets de **méthanisation agricole**, conformément aux dispositions de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, lorsque la production est issue majoritairement de matières provenant de l'exploitation agricole.

Enfin, nous réaffirmons notre position, comme citée plus haut, selon laquelle les équipements de production d'énergie (hors agrivoltaïsme) ne doivent pas entrer en concurrence avec le foncier agricole, qu'il soit actuellement exploité ou qu'il présente un potentiel agronomique avéré. Nous soutenons donc une priorisation claire des implantations sur les toitures et les espaces durablement artificialisés.

## **Partie D : Zones littorales et maritimes**

### *P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles*

Cette prescription prévoit que, dans les communes soumises à la loi Littoral, les nouveaux sièges d'exploitation et les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés en dehors des Espaces Proches du Rivage. Elle précise toutefois que ces bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'une telle disposition pourrait, à terme, limiter les capacités de diversification des exploitations agricoles, notamment pour le développement d'activités complémentaires comme l'agritourisme, pourtant encouragées par le SCoT.

Si cette interdiction concerne uniquement les constructions autorisées en discontinuité de l'urbanisation dans le cadre de la dérogation prévue par l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, il conviendrait de le préciser explicitement. La rédaction actuelle laisse en effet entendre que l'ensemble des nouveaux bâtiments agricoles est concerné, ce qui pourrait entraîner des difficultés d'interprétation et restreindre inutilement les perspectives d'évolution des exploitations.

Par ailleurs, les cartographies des Espaces Proches du Rivage (EPR) présentées dans le DOO, notamment dans le cadre de la *prescription P64*, manquent de lisibilité et ne permettent pas de localiser précisément les secteurs concernés. L'utilisation d'un fond cartographique de type SCAN25



ou d'orthophotographies aurait permis de mieux apprécier la réalité du terrain et, en particulier, d'identifier les éventuelles surfaces agricoles cultivées incluses dans ces périmètres. Cette précision apparaît d'autant plus nécessaire que les constructions agricoles sont interdites au sein des EPR. En l'état, il n'est pas possible d'évaluer l'impact de cette délimitation sur les exploitations agricoles existantes ni d'estimer les surfaces agricoles concernées par cette contrainte.

À défaut de pouvoir réaliser cette analyse, nous demandons qu'une attention particulière soit portée à **l'exclusion des surfaces agricoles réglementaires, cultivées et cultivables (à potentiel) de la délimitation des EPR**, lorsque cela est compatible avec les objectifs de la loi Littoral. Il convient en effet de veiller à ce que ces périmètres ne restreignent pas inutilement les possibilités de développement des exploitations agricoles.

Nous n'avons pas de remarques sur les autres documents de votre projet de SCoT.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture du Var émet, sur le SCoT arrêté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, un **avis favorable sous réserves** que les futures consommations potentielles de foncier ne soient pas réalisées au détriment des espaces agricoles, que la rédaction relative à la modification des périmètres de ZAP soit revue et que l'ensemble des observations formulées dans le présent avis soient prises en compte dans les différents documents.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD,  
Président de la Chambre  
d'Agriculture du Var







## DESTINATAIRE

Marius le Président  
Comm. d'Agglomération Estrel Côte  
d'Azur Agglomération - CS 50 133  
644 ch. Anélien (rond-point A. KARE)  
83707 St RAPHAËL Cedex  
Code postal Commune

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| Présenté / Avisé le :                             | / /                       |
| Distribué le :                                    | / /                       |
| Je soussigné(e) déclare être                      | Signature                 |
| <input type="checkbox"/> Le destinataire          | (préciser Prénoms et NOM) |
| <input type="checkbox"/> Le mandataire            | (à recadrer)              |
| <input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire | Signature                 |
| <input type="checkbox"/> Autre : .....            |                           |

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☐ R2 ☐ R3 ☐

\* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

## RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numero de l'envoi : 1A 210 729 5228 8



## PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 857 785 892 euros - 359 000 000 RCS Paris  
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

### EXPÉDITEUR

~~Chambre d'Agriculture du Var (SST)~~  
~~Service Développement Territorial~~  
~~N°: 26 bd Jean-Jaurès - CS 40203~~  
~~83006 DRAGUIGNAN Cedex~~  
Code postal Commune

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne

Consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)



PREUVE DE DÉPÔT  
À CONSERVER PAR LE CLIENT







Le Président

**Monsieur Frédéric MASQUELIER**  
**Président du SCoT ECAA**  
**Estérel Côte d'Azur Agglomération**  
**624 chemin Aurélien**  
**CS 50133**

**83707 SAINT-RAPHAEL Cedex**

Toulon, le 22/07/26

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, et nous vous en remercions.

Nous tenons en préalable à vous féliciter pour la qualité de votre document qui illustre une ambition forte pour l'évolution de votre territoire au cours des 20 prochaines années.

La CCI du Var est très attentive aux objectifs affichés en matière de développement économique dans le SCoT, car votre projet met en évidence des enjeux essentiels pour l'attractivité du territoire et le développement des entreprises.

Les bases de votre projet territorial sont clairement affichées dans les 11 objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Nous notons en effet les principes fondamentaux qui sont les piliers de votre stratégie et qui nous semblent importants : un développement urbain structuré, un aménagement sobre et économe, une mixité sociale et fonctionnelle, une transition énergétique à accompagner et une adaptation au changement climatique à anticiper.

Nous notons qu'en matière de croissance démographique vous projetez un rythme maîtrisé, avec une nette inflexion et un objectif moyen de +0,3% par an d'ici 20 ans. Cette tendance prend en considération un vieillissement accéléré de la population ainsi qu'un solde naturel désormais négatif sur votre territoire. De manière corrélée, la production de logements est fixée à 11 000 logements d'ici 2046, de manière à répondre aux besoins des habitants, en garantissant une logique de production en proximité, ce qui devrait permettre de planifier de manière cohérente et structurée l'évolution du territoire.

En ce qui concerne les orientations économiques, nous notons que vous souhaitez renforcer les emplois en cœur d'agglomération et retrouver ainsi une économie urbaine au service de la proximité : dans cette optique des pôles principaux de développement ont été identifiés sur Fréjus et Saint-Raphaël, priorisés pour l'accueil d'activités tertiaires notamment. Cette démarche est cohérente car au sein de l'Agglomération, ces secteurs de centralité sont propices à la mixité des fonctions et en particulier dans les opérations de renouvellement urbain. Le soutien apporté aux nouvelles formes d'économies urbaines (coworking, artisanat urbain...) dans les centralités est nécessaire pour assurer leur attractivité et préserver leur fréquentation, ainsi que toutes les mesures en faveur d'une valorisation du cadre urbain (requalification des espaces publics, valorisation du paysage urbain, organisation et sécurisation des réseaux de transport...).

En ce qui concerne vos orientations sur les Zones d'Activités Economiques (ZAE), la mobilisation de 56 ha de foncier économique, la densification des ZAE existantes (à environ 80 emplois/ha) et la modernisation de leurs infrastructures constituent des engagements essentiels pour renforcer l'attractivité du territoire. La priorité donnée aux extensions en continuité des zones existantes, plutôt qu'à la création de nouveaux secteurs dispersés, témoigne d'une volonté de sobriété foncière et d'efficacité économique. Ces choix permettent d'adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises, tout en soutenant la diversification des activités, et notamment des nouvelles formes d'économie productive.

Ainsi, nous soulignons avec intérêt que le SCoT privilégie l'intensification qualitative de l'usage des ZAE existantes, en encourageant plutôt leur requalification, la réorganisation des espaces bâtis pour accueillir de nouvelles entreprises, ainsi que leurs équipements numériques et énergétiques. Cette démarche doit permettre de répondre aux attentes des entreprises sans étendre les zones artificialisées, et de soutenir les mutations économiques en cours.

Par ailleurs, nous avons bien noté que la création de nouvelles ZAE sera nécessaire pour atteindre le niveau d'emplois d'équilibre, ciblées sur des localisations stratégiques et connectées aux axes structurants de mobilité, compatibles avec les exigences environnementales et les contraintes de sobriété foncière. L'extension en continuité de ZAE existantes doit être privilégiée, en particulier autour du Grand Capitou pour l'accueil d'entreprises innovantes et créatrices d'emplois.

En matière d'équipement commercial, il est essentiel de préserver une offre équitablement répartie sur le territoire, et donc de garantir un équilibre entre les centres urbains et les zones périphériques. Nous souhaitons ainsi saluer la qualité de la stratégie commerciale proposée, autour de la complémentarité entre les différents niveaux de centralités commerciales et les Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP). A travers le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), il est intéressant d'organiser l'encadrement des commerces d'importance, la hiérarchisation de l'armature commerciale et la densification raisonnée des pôles commerciaux, afin de préserver la vitalité des centres villes et à éviter les phénomènes de dévitalisation observés sur nos territoires.





La forte densité commerciale constatée sur votre territoire nécessite aujourd'hui une stratégie d'ajustement dans ce domaine, et nous adhérons donc au principe d'accueil des commerces à usage régulier en priorité dans les centres urbains et les pôles de proximité, et de privilégier l'implantation d'activités à usage plus occasionnels dans les espaces commerciaux (espaces d'activités dédiés). Sur ces espaces commerciaux de périphérie (secteur RDN7, Les Garillans, Le Capitou...) nous soutenons vos objectifs de qualité de traitement et de recomposition urbaine, avec des aménagements nécessaires en matière de stationnement, de végétalisation, de recomposition architecturale et de densification. Nous avons également bien noté que leur développement sera donc limité, et soumis à une bonne accessibilité (desserte, stationnement, présence de transports en commun), ce que nous approuvons.

Le projet de SCoT se distingue également par une approche touristique structurée et adaptée aux spécificités du territoire. La valorisation des paysages emblématiques du massif de l'Estérel et de la plaine de l'Argens, le développement de pratiques de pleine nature encadrées et le soutien à la labellisation « Grand Site de France » témoignent de votre volonté de renforcer l'attractivité du territoire, tout en préservant ses ressources naturelles et le littoral. La modernisation et la diversification de l'offre touristique s'inscrivent dans une logique de développement durable, en cohérence avec les attentes actuelles des visiteurs qui recherchent des expériences touristiques uniques et immersives.

Le confortement d'un tourisme durable est donc un objectif fort dans votre document, dans une logique d'affirmation de la destination touristique visible pour le territoire. L'enjeu est de maintenir un niveau de qualité dans les prestations offertes et les capacités d'accueil, qui permettra de conforter l'attractivité de l'agglomération. A ce titre, la diversification et le maintien des structures d'hébergement est un élément clé. Le travail sur la qualité et la variété des hébergements doit permettre d'enrichir la destination touristique, de favoriser la diversification de l'offre de produits et des thématiques proposées (affaires, environnement, loisirs de plein air, culture...), et par là-même de renforcer un tourisme 4 saisons.

A ce sujet, nous vous rappelons l'accompagnement de la CCI du Var auprès des professionnels sur le label « Destination d'Excellence », qui vise au renforcement de la qualité sur tout le champ de l'offre touristique : hébergements, restauration, lieux de visites ou de loisirs, lieux d'information touristique, transports. En complément de l'enjeu de qualité de l'accueil et des services que vous mettez en avant dans votre projet, ce label renforce en particulier le niveau d'exigence en matière d'écoresponsabilité.

En matière de mobilités, vos orientations vont également dans le sens d'un aménagement cohérent pour créer du lien sur le territoire. Le renforcement de l'intermodalité permettra d'assurer une meilleure réponse aux besoins quotidiens des actifs. Le développement du réseau de transports en commun, à la fois sur de nouveaux secteurs et par l'augmentation des fréquences offertes, permettra également d'aller dans ce sens.



Dans cette perspective, il est important d'intégrer une desserte efficiente des ZAE qui permette d'offrir aux salariés des entreprises une réelle alternative. De même, nous saluons votre volonté de concevoir une offre spécifique lors de la saison touristique, en renforçant la desserte des lieux d'hébergement et des sites touristiques pour faciliter leur accessibilité. Le renforcement des infrastructures de transport structurant l'agglomération, notamment autour de la réouverture des gares de Roquebrune et Puget-sur-Argens, doit contribuer à une meilleure accessibilité et à une réduction des déplacements automobiles.

Enfin, la finalisation de la voie de délestage A8-RD4 est un élément important dans la mesure où il s'agit d'un axe structurant de désenclavement économique sur le territoire.

Nous saluons également la prise en compte des enjeux de transition écologique et énergétique. La préservation des continuités écologiques, l'intégration des risques naturels et climatiques, la promotion d'une transition énergétique fondée sur les potentiels territoriaux et les objectifs ambitieux en matière de production d'énergies renouvelables et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, constituent des éléments structurants pour positionner le territoire sur la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et renforcer sa résilience face aux défis climatiques.

Concernant l'organisation urbaine et les espaces à restructurer pour le logement, nous souhaitons souligner votre vision pour le territoire visant à maîtriser la consommation foncière. En effet votre SCoT identifie et hiérarchise des sites de développement selon des catégories d'espaces bien définies (Coeur d'Agglomération, Pôles de proximité, Centralités secondaires, Agglomération pavillonnaire), qui permettent de cibler et d'encadrer le potentiel de logements. L'accueil des actifs constitue en effet un enjeu majeur pour le territoire, la production de logements adaptés à cette population est donc essentielle, et cette répartition géographique, selon une logique d'intensité urbaine, devrait permettre de répondre aux besoins des différentes catégories d'actifs (saisonniers...).

Enfin, la CCI du Var souhaite attirer l'attention sur quelques points de vigilance, et en particulier la coordination inter-SCoT qui apparaît indispensable pour garantir la cohérence des politiques de mobilité, de continuités écologiques et de développement économique à l'échelle élargie du territoire.

Par ailleurs, le projet gagnerait à intégrer des orientations plus opérationnelles en matière d'économie circulaire, en particulier au sein des ZAE, afin d'accompagner les entreprises dans les transitions environnementales et la valorisation des ressources locales. Il s'agit aujourd'hui d'un enjeu important, que notre CCI promeut et développe sur le département, qui permet d'instaurer une logique de coopération entre les acteurs sur un territoire (mutualisation des ressources), contribuant à redynamiser le développement économique local. Cela est notamment pertinent au sein du tissu industriel, où par exemple les déchets du BTP peuvent devenir des ressources pour certaines entreprises.

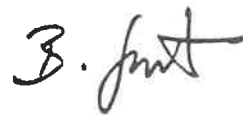




Sur l'ensemble de ces thématiques, vous trouverez en la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var un partenaire attentif et actif, qui se tient à votre disposition pour tout développement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre considération distinguée.

**Le Président,**



**Basil GERTIS**

**Affaire suivie par :**  
**Pôle Experts Métiers**  
**J. MAILHAN**  
**Tél : 04 94 22 80 13**





## Le Président

Trans-en-Provence, le 09 JUL. 2026

Affaire suivie par :  
Christophe GARRONE  
Coordinateur du pôle gestion  
de la ressource en eau et des milieux aquatiques

Monsieur Frédéric MASQUELIER  
Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération  
624, chemin Aurélien (rond-point A. Karr)  
CS 50133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

Tél : 04 85 91 98 48  
N/Réf : SI/PG/BVL/CGa n° 2026-253

**Objet : Projet de SCoT arrêté le 29/12/2025 – Consultation des personnes publiques associées**

N/REF à rappeler : FM/JAC/PChO/IM/AB/2026001847  
Affaire suivie par : Alexandra BUY – Chargée du SCoT

*P.J : Note donnant avis sur le SCoT.*

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions des articles L. 143-20 et suivants du Code de l'urbanisme, vous consultez le Syndicat Mixte de l'Argens sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur agglomération en tant que personne publique associée et je vous en remercie.

Vous trouverez, en pièce attachée de ce courrier, une note synthétique donnant avis sur ce document stratégique qui fixe des grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire. Il intègre et prend en compte des enjeux liés au risque inondation, à la ressource en eau et à la préservation des milieux aquatiques qui sont des axes stratégiques à la planification.

Mes services restent bien évidemment à votre disposition pour valider ou amender ces propositions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Stéphane ISEPPI







## NOTE

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                             |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| A l'attention de Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération                                                       |                                                                                                                                                                             |                   |
| Expéditeur :<br>Christophe GARRONE<br><i>Coordinateur du pôle gestion<br/>intégrée de la ressource et<br/>milieux aquatiques</i> | Objet :<br>Avis sur le projet de révision du<br>Schéma de Cohérence<br>Territorial (SCoT) d'Estérel<br>Côte d'Azur<br><br>Consultation des personnes<br>publiques associées | Le 6 juillet 2026 |

N/REF : FM/JAC/PChO/IM/AB/2026001847

Affaire suivie par : Alexandra BUY – Chargée du SCoT

### Contexte :

Par courrier du 29 avril 2026, le Président d'Estérel Côte d'Azur agglomération sollicite le Syndicat Mixte de l'Argens pour avis sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SMA est consulté en tant que Personne Publique Associée, conformément aux dispositions des articles L.143-20 et suivants du Code de l'urbanisme.

### Avis du Syndicat Mixte de l'Argens :

Le Syndicat Mixte de l'Argens souligne la qualité et l'exhaustivité du document et en particulier l'état des lieux qui permet de décliner des axes cohérents sur les principaux enjeux du territoire de la basse vallée de l'Argens notamment :

- l'anticipation des conséquences du changement climatique sur la ressource en eau ;
- les risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau ou ruissellement ;
- la volonté de maîtrise de la croissance démographique, principale force motrice de la demande en eau ;
- l'artificialisation des sols qui joue un rôle sur la ressource mais aussi sur le ruissellement ;
- la valorisation et la protection des espaces naturels dont les ripisylves qui sont des voies de déplacement importantes pour la faune et constituent des îlots de fraîcheur.

Le SMA précise toutefois que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Argens, plusieurs fois cité, n'est pas encore entré dans sa phase de mise en œuvre. La compatibilité du SCoT avec le SAGE ne pourra donc être effective qu'une fois le SAGE mis en œuvre.

En absence de SAGE mis en œuvre, le SCoT doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). De ce point de vue, les orientations du SDAGE sont bien rappelées dans l'état des lieux de l'environnement (annexe). La compatibilité du SCoT avec le SDAGE fait l'objet d'un paragraphe particulier dans l'annexe 4 « *articulation du SCoT avec les documents de rangs supérieurs* ».

Le SAGE du bassin de l'Argens est en phase d'instruction. Un périmètre a été arrêté par la préfecture en 2025 (Arrêté Préfectoral du 4 août 2025). A ce titre, la figure n°61 (*carte des Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux du territoire, ECOVIA, 2025*) de l'état des lieux de l'environnement (annexe 2) serait à modifier car elle n'indique pas le périmètre du SAGE mais les contours du bassin versant. Le périmètre arrêté du SAGE intègre en effet les étangs de Villepey, les bassins de la Garonne et de l'Agay, mais aussi et conformément à la disposition 4-06 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, une bande côtière et littorale.

Le SMA apporte aussi quelques précisions ou corrections :

- dans la plaine de l'Argens, la protection foncière qui s'appuie sur l'action de la SAFER et sur des projets agricoles structurants, en articulation avec les enjeux d'inondabilité peut apparaître insuffisante. Il aurait été intéressant de distinguer le fleuve et ses abords de la plaine elle-même. A ce titre, les espaces de bon fonctionnement, dont les enveloppes techniques avaient été produites dans le cadre de l'action 37 du PAPI de l'Argens et Côtiers de l'Estérel, et qui sont sur le point d'être concertés, pourraient être identifiés dans le SCoT à titre informatif.
- nous disposons d'une cartographie des zones d'expansion de crue qui pourrait être annexée à l'état des lieux. Les zones d'expansion de crue peuvent faire l'objet de dispositions particulières notamment pour éviter de réduire leur capacité hydraulique.
- l'interface mer-littoral comme corridor écologique est bien identifié. Au même titre, les échanges fleuves-lagune-littoral auraient pu être également identifiés, en particulier grau de la Galiote et embouchure de l'Argens.
- dans le document d'orientation et d'objectifs, la prescription 50 « *Renforcer la fonction écologique de l'agriculture* » s'appuie sur les canaux d'irrigation or aucun canal n'est recensé sur le territoire du SCoT, en tout cas à usage irrigation.
- la prescription 58 « *Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses* » évoque très justement les apports polluants. L'état des lieux de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau identifie d'autres pressions pouvant porter atteinte au bon état écologique en particulier des altérations d'ordre morphologique.
- dans l'état des lieux de l'environnement, page 93, il est fait allusion au « *déséquilibre quantitatif identifié sur la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens dans le SDAGE 2016-2021* ». Le déséquilibre a plutôt été identifié dans le SDAGE 2010-2015 et objectivé en 2013 par une étude dite volume prélevable. Cette dernière conclut à un équilibre global sur le bassin versant de l'Argens mais des déséquilibres ponctuels sur des sous-bassins et sur la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens.
- sur « *la mise en œuvre des actions prévues au PGRE de l'Argens qui se sont poursuivies en 2023* », il s'agit ici uniquement des actions du PGRE de la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens portées par le SEVE. D'autres PGRE (Plan de Gestion de la Ressource en Eau) ou PTGE (Projet de Territoire pour la Ressource en Eau) sont en cours sur le bassin.





**Monsieur Frédéric MASQUELIER**  
Président de Estérel Côte d'Azur  
Agglomération  
624 Chemin Aurélien  
Rond point Alphonse KARR  
CS 50 133  
83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

Nice, le 16 JUIL. 2026

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis du Syndicat Mixte Inondations Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE) Maralpin en tant que personne publique associée, sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), portée par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Au vu des documents fournis et notamment le projet d'aménagement stratégique ainsi que le document d'orientation et d'objectifs, le SMIAGE n'a pas d'observation à ce projet de SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

*Bien cordialement.*

**Charles Ange GINESY**  
Président



MAIRIE  
DES  
ADRETS DE L'ESTEREL

Monsieur le Maire de la Commune  
83600 LES ADRETS DE L'ESTEREL

à

ESTEREL COTE D'AZUR  
AGGLOMERATION  
A l'attention du Service SCOT  
624 Chemin Aurélien - CS 50 133  
83707 SAINT-RAPHAEL CEDEX

Les Adrets de l'Estérel, le 05 AOUT 2026

**Lettre RAR**

**Objet : Projet de SCoT arrêté le 29/12/2025 – Consultation des personnes publiques associées**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, vous nous avez transmis par courrier reçu le 05/05/2026 le projet de SCoT arrêté par délibération n°161 du Conseil Communautaire en date du 29 décembre 2025, pour avis.

Après étude de ce document, je vous informe que le Conseil Municipal de la Commune a émis un avis favorable sur le projet révisé de SCoT par une délibération n° 99 du 27 juillet 2026. Aucune observation particulière n'a été prononcée, puisqu'aucune incompatibilité notable n'a été identifiée entre les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et celles du SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pour le Maire,**

**L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme,**

**Carole PORET**







ADRETS DE L'ESTEREL

VAR

Code Postal 83600

Nombre de Conseillers

• En exercice : 23

• Présents : 22

• Représenté : 1  
(procuration)

• Votants : 23

OBJET :

**Avis sur le projet révisé de  
Schéma de Cohérence  
Territoriale (SCoT) de  
Estérel Côte d'Azur  
Agglomération**

N°99

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
ou Sous-Préfecture  
Le  
Publié ou Notifié  
Le

## EXTRAIT

## DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six, le 27 juillet à dix-huit heures le Conseil Municipal de la commune des ADRETS DE L'ESTEREL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle du conseil municipal, sous la présidence de KLINHOLFF Jean-Pierre, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 23 juillet 2026.

**Conseillers présents :**

ELIE Philippe, SANCHEZ Jacqueline, HOUPLON Sylvain, Carole PORET, DELL'AITANTE Alain, GEREN Alexandra, adjoints au maire.

BRIE Catherine, GERMAIN Jean-Marc, FERNANDEZ Patrick, GERMAIN Pascale, PETIT Luc, DIELENSEGER Marie-Ange, SAINT-MAXENT Florence, HOUPLON Fatiha, TAVARES Marie-Christine, FOIRIER Ludovic, KAPHAN Régis, HEMAIN Richard, FERNANDES Cindy, ENJALBAL Sébastien, COTE Thomas, conseillers municipaux.

**Conseiller représenté :** Conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, a donné pouvoir de voter en son nom, Frédéric LE GALL à Monsieur le Maire.

Le quorum est atteint.

**Secrétaire de séance :** TAVARES Marie

**Secrétaire auxiliaire :** LAY Stéphanie

Madame Carole PORET, 4ème Adjointe au Maire en charge de la Commande publique, Aménagement du territoire, Urbanisme, Voirie et gestion du domaine public, Environnement et forêt rappelle que :

Par délibération en date du 29 décembre 2025, le Conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé.

Ce projet de SCoT comprenant le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et les annexes techniques, ont été transmis à la commune des Adrets de l'Estérel par courrier reçu en date du 5 mai 2026.

La Commune des Adrets de l'Estérel doit émettre, conformément à l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme, un avis sur ce projet de SCoT dans les trois mois suivant la réception du courrier.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) constitue le document stratégique de planification à l'échelle de l'Agglomération Estérel Côte d'Azur. Il définit les orientations et les objectifs en matière d'organisation du territoire, de développement urbain, d'habitat, de développement



économique, de mobilités, de transition écologique, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de gestion des risques, de préservation des paysages et de maîtrise de la consommation foncière.

Les documents d'urbanisme locaux, notamment les plans locaux d'urbanisme, doivent être compatibles avec ces orientations définies par le SCoT.

La commune des Adrets-de-l'Estérel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 juin 2022, puis modifié par une procédure de modification simplifiée approuvée le 25 juillet 2024, devenue exécutoire le 30 juillet 2024. Ce document constitue le document d'urbanisme en vigueur à l'échelle communale.

Le projet de SCoT fixe notamment, pour la commune des Adrets-de-l'Estérel :

- Un objectif maximal de 220 logements à produire sur la période 2026-2046
- Une enveloppe foncière mobilisable d'environ 30 hectares.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit, pour sa part, une croissance démographique modérée à l'horizon 2035, avec un objectif de 3 360 habitants, ainsi qu'un potentiel de développement principalement orienté vers la densification de l'enveloppe urbaine existante et des extensions limitées.

Après analyse du projet de SCoT au regard des orientations du PADD du PLU, du règlement, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il n'a pas été identifié d'incompatibilité notable entre les orientations du PLU communal et les objectifs du projet de SCoT.

En effet, les objectifs communaux de développement maîtrisé, de densification prioritaire de l'enveloppe urbaine existante, de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels apparaissent cohérents avec les orientations retenues par le projet de SCoT.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable au projet de SCoT arrêté par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.132-7, L.132-8 et L.143-22 et R.143-4 ;
- VU la délibération du Conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération arrêtant le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- VU le dossier de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) transmis à la commune des Adrets-de-l'Estérel en date du 5 mai 2026 ;

**AR Prefecture**

083-218300010-20260727-DELIB\_99-DE  
Reçu le 30/07/2026

➤ **CONSIDERANT** que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été régulièrement transmis à la commune des Adrets-de-l'Estérel pour avis ;

**CONSIDERANT** que le Conseil municipal est compétent pour se prononcer sur ce projet ;

**CONSIDERANT** que l'analyse du dossier fait apparaître une compatibilité des orientations du projet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu, en conséquence, d'émettre un avis favorable.

**Le Conseil Municipal :**

- **OUI** l'exposé de Madame Carole PORET, 4ème Adjointe au Maire en charge de la Commande publique, Aménagement du territoire, Urbanisme, Voirie et gestion du domaine public, Environnement et forêt ;
- **APRES** en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés.
- **DECIDE :**
- **D'EMETTRE** un avis favorable au projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé, arrêté par Estérel Côte d'Azur Agglomération ;

**DE NOTIFIER** le présent avis à Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**POUR EXPEDITION CONFORME**

**Le secrétaire de séance,  
TAVARES Marie**



**Le Maire,  
Jean-Pierre KLINHOLFF**



*Conformément aux dispositions du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon, 5, rue Jean Racine 83000 TOULON, pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

- Date de sa réception à la préfecture du Var
- Date de sa publication

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai





DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT  
DE DRAGUIGNAN

VILLE DE FREJUS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

|                                  |    |                               |                                   |               |
|----------------------------------|----|-------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Effectif du<br>Conseil Municipal | 45 | SEANCE DU<br><br>25 juin 2026 | Télétransmission<br>en Préfecture | 02 JUIL. 2026 |
| Conseillers en<br>Exercice       | 45 |                               | Transmission<br>en Préfecture     |               |
|                                  |    |                               | Date<br>Réception                 | 02 JUIL. 2026 |

Le vingt-cinq juin deux-mille vingt-six à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de FREJUS, régulièrement convoqué le dix-sept juin deux-mille vingt-six, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, Monsieur David RACHLINE, des questions 1 à 4 puis des questions 6 à 51 et de Monsieur Gilles LONGO, Premier Adjoint, à la question 5 puis des questions 52 à la fin.

**PRESENTS** : M. LONGO, Mme PETRUS-BENHAMOU, M. COLOMAR (de la question 1 à la question 7, puis de la question 10 à la fin), Mme SOLER (de la question 1 à la question 41 puis de la question 43 à la fin), M. AGLIO (de la question 1 à la question 9, puis de la question 11 à la fin), Mme LAUVARD (de la question 1 à la question 41 puis de la question 43 à la fin), M. MARCHAND (de la question 1 à la question 19, de la question 23 à la question 41, puis de la question 43 à la fin), Mme EL AKKADI (de la question 1 à la question 26, puis de la question 39 à la fin), M. JOUNIAUX, Mme PLANTAVIN (de la question 1 à la question 41 puis de la question 43 à la fin), M. DIGANI, Mme LEROY, M. SABBAAH, Mme VANDRA\*, Mme BRENDLE, M. PERONA (de la question 1 à la question 41 puis de la question 43 à la fin), M. BOURDIN (de la question 1 à la question 41 puis de la question 43 à la fin), M. SIMON-CHAUTEMPS (de la question 1 à la question 4 puis de la question 6 à la fin), M. RENARD, M. JULIEN, Mme CAIETTA, M. BERAUD, Mme STEPHAN, M. DALMASSO (de la question 1 à la question 4 puis de la question 6 à la fin), M. CHIOCCA, Mme FIHIPALAI (de la question 1 à la question 41 puis de la question 45 à la fin), M. ROUX (de la question 1 à la question 42 puis de la question 49 à la fin), Mme BENHABREUCHE, Mme AZAHAF, Mme OUADAH, Mme MIRBELLE, Mme DALMASSO (de la question 1 à la question 29 puis de la question 39 à la fin), Mme AUZELY, M. PITTET, Mme MICHELAN\*, M. BONNEMAIN, M. FOTIA, M. CAMILLERI (de la question 1 à la question 10 et de la question 12 à la fin), M. CERRUTTI, Mme SCADUTO, Mme ROMANO.

**REPRESENTES** : Conformément à l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme Brigitte LANCINE à Mme Carine LEROY, M. Paul VIOLET à Mme Dominique VANDRA, Mme Chloé CHARLET à Mme Katia MICHELAN.

**ABSENTS** : M. le Maire David RACHLINE (à la question 5, puis de la question 52 à la fin), M. COLOMAR (aux questions 8 et 9), Mme SOLER (la question 42), M. AGLIO (à la question 10), Mme LAUVARD (à la question 42), M. MARCHAND (de la question 20 à la question 22 et à la question 42), Mme EL AKKADI (de la question 27 à la question 38), Mme PLANTAVIN (à la question 42), M. PERONA (à la question 42), M. BOURDIN (à la question 42), M. SIMON-CHAUTEMPS (à la question 5), M. DALMASSO (à la question 5), Mme FIHIPALAI (de la question 42 à la question 44), M. ROUX (de la question 43 à la question 48), Mme DALMASSO (de la question 30 à la question 38), M. CAMILLERI (à la question 11).

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. Pierre COLOMAR

**DELIBERATION N° 121**

**AVIS SUR LA REVISION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
D'ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION**



**POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**  
**Service Urbanisme Prévisionnel**  
**SC/VJ**

**PV/PC/CC/AB/LK/DB**

**ACTE**

**PUBLIE DU 02 JUIL. 2026**

**NOTIFIE LE \_\_\_\_\_**

**AU 03 SEP. 2026**

Monsieur Pierre COLOMAR, Adjoint au Maire, expose :

Par délibération du 16 juin 2023, Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) a prescrit la révision du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT). Ladite révision fixe des objectifs de maintien d'un cadre de vie de qualité, l'affirmation du développement économique, le renfort de l'attractivité touristique, la valorisation et la préservation du patrimoine naturel, paysager et architectural et la prise en compte de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Après plusieurs mois d'élaboration et de consultation des communes de la communauté d'agglomération, le SCoT a été arrêté le 29 décembre 2025 en conseil communautaire d'ECAA.

Le projet de SCoT présenté à ce jour comporte plusieurs documents :

- Le diagnostic territorial ;
- Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui constitue le document de référence et porte la vision des élus sur les vingt prochaines années. Il définit les grandes orientations du développement du territoire ;
- Le Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO), qui traduit toutes les recommandations et prescriptions.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec les recommandations et orientations prescrites dans le DOO, qui comporte plusieurs axes traitant des activités économiques, agricoles et commerciales, le logement, l'environnement et la transition écologique et énergétique, les zones littorales et maritimes et l'aménagement commercial.

Après plusieurs consultations où la Ville a pu émettre différentes observations par courriel, entre novembre 2024 et septembre 2025, et par courrier le 27 octobre 2025, ECAA a adressé un courrier aux communes dans le cadre des personnes publiques associées, afin de délibérer sur le projet de révision du SCoT.

Par le biais de la présente délibération, nous souhaitons insister sur le fait qu'il demeure cependant une principale observation qui n'a pas encore été prise en considération. A savoir, le DOO intègre une carte sur la trame verte et bleue (page 58) qui est trop précise et risque de compromettre la mise en œuvre et la définition des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, espaces de perméabilité et corridors écologiques) qui doivent se faire au niveau communal (comme le préconise par ailleurs le SCoT arrêté). Cette carte identifie également des réservoirs de biodiversité humides qui ne semblent pas reposer sur un classement réglementaire, qui sont parfois non pertinents et qui ne semblent pas avoir de présence réelle. Un certain nombre d'entre eux se situe dans des zones urbaines. Cette représentation est selon nous à revoir.

De fait,

VU le projet de révision du SCoT d'ECAA annexé à la présente délibération ;

Il est proposé au Conseil municipal ;

DE PROPOSER la modification de la cartographie de la carte sur la trame verte et bleue, conformément au rôle du SCoT, en intégrant :

- La schématisation de la carte ;
- La suppression des réservoirs de biodiversité humides non pertinents.

D'EMETTRE un avis favorable sur le projet de révision du Schéma de COhérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sous conditions que les observations citées soient prises en compte.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, développement économique, travaux, environnement, voirie et transports réunie le 19 juin 2026 ;

APRES avoir entendu l'exposé qui précède et délibéré à la MAJORITE des membres présents et représentés par 35 voix POUR, 8 voix CONTRE (M. BONNEMAIN, Mme AUZELY, M. PITTET, Mme MICHELAN et son mandant Mme CHARLET, M. FOTIA, M. CAMILLERI, Mme ROMANO) et 2 ABSTENTIONS (M. CERRUTTI et Mme SCADUTO) ;

PROPOSE la modification de la cartographie de la carte sur la trame verte et bleue, conformément au rôle du SCoT, en intégrant :

- La schématisation de la carte ;
- La suppression des réservoirs de biodiversité humides non pertinents.

EMET un avis favorable sur le projet de révision du Schéma de COhérence Territoriale d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sous conditions que les observations citées soient prises en compte.

La présente délibération sera soumise au contrôle de légalité de la Préfecture du Var.

AINSI FAIT et DELIBERE à Fréjus, le 25 juin 2026.

POUR EXPEDITION CONFORME



Fréjus, le 2 juil. 2026  
Le secrétaire de séance,  
Pierre COLOMAR



Fréjus, le 2 juil. 2026  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué  
Paul VIOLET



République Française



*Puget-sur-Argens*

Service : **URBANISME**  
Affaire suivie par **José ESTANOL**  
Tél : 04.94.19.68.14  
Mail : [j.estanol@mairie-puget-sur-argens.com](mailto:j.estanol@mairie-puget-sur-argens.com)

**Monsieur le Président**

**ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION**  
**624 Chemin AURELIEN**  
**CS 50 133**  
**83707 SAINT RAPHAEL CEDEX**

Puget-sur-Argens, le 1<sup>er</sup> juillet 2026

**Objet :** Avis de la Commune de PUGET SUR ARGENS sur le projet de SCOT  
**Réf. :** Courrier du 29 avril 2026 - FM/JAC/PCho/IM/AB/2026001847

Monsieur le président,

Par courrier en date du 29 avril 2026, vous avez sollicité l'avis de la commune de Puget-sur-Argens, en tant que Personne Publique Associée, concernant le projet de SCoT arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 décembre 2025.

J'ai le plaisir de vous informer que le conseil municipal, en sa séance du 25 juin dernier, a émis un avis favorable sur le projet de SCoT, dont vous trouverez ci-joint copie accompagnée de son annexe.

Cet avis est néanmoins assorti de trois réserves et d'une recommandation :

- **Réserve n°1 :** Clarifier les objectifs démographiques et bâtis
- **Réserve n°2 :** Autoriser une extension de l'agglomération au nord de Puget-sur-Argens (lieu-dit Gabre notamment)
- **Réserve n°3 :** Prendre en compte le projet médico-touristique de la Vernède
- **Recommandation :** Préciser/clarifier les objectifs de modération foncière

Convaincu de la qualité du dialogue engagé avec l'Agglomération, je ne doute pas que ces réserves et cette recommandation seront examinées avec toute la bienveillance dont vous faites preuve à l'égard de ma collectivité.

En vous assurant de ma pleine collaboration en faveur du projet de SCoT, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.

**Le Maire de Puget-sur-Argens**

Vice-Président du Conseil Départemental du Var  
2<sup>ème</sup> Vice-Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération



**Guillaume DECARD**

## COMMUNE DE PUGET-SUR-ARGENS (Var)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de membres :**

- afférents au Conseil Municipal... 29  
- en exercice..... 29  
- ayant pris part à la délibération.... 29

**Séance du**  
**25 juin 2026**

Date de convocation  
19 juin 2026

Date d'affichage  
19 juin 2026

Le vingt-cinq juin deux-mille vingt-six, à dix-huit heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de séance, M. Guillaume DECARD, Maire.

**Présents :**

Mesdames, Messieurs Jean-Louis ORSO, Sandra GROLLEAU, Fabrice CURTI, Élodie GRAVOUIL, Thomas CANNAROZZO, Lucie RONCHIERI, Olivier DUBOURD, Adjoints au Maire,

Mesdames, Messieurs Albert BENESVILLE, Guy DIOULOUFET, Mireille BAUCOLS, Roger PASTOR, Danielle SUBTIL, Yves LAUPRETRE, Marie-Laure PIC, Katia BARTOLO, Murielle COGNEVILLE, Muriel VALENTE, Thierry MONDIERE, Bastien DUBILLOT, Lilia FONTANELLE, Véronique POGGIONOVO NAPOLI, Martine ARENAS, Serge PELLEGRINO et Edith BUY BLONDEEL, Conseillers municipaux.

**Représentés :**

En application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mesdames, Messieurs Éliane TOSI, Mireille ANILLO, Noël AZZOPARDI, et Manuel BAEZ ont donné respectivement pouvoir à Mesdames, Messieurs Fabrice CURTI, Thierry MONDIERE, Véronique POGGIONOVO-NAPOLI et Lilia FONTANELLE.

**Secrétaire de séance :**

M. Albert BENESVILLE

**DÉLIBÉRATION n° 5**  
**du 25 juin 2026**

**AVIS DE LA COMMUNE DE PUGET-SUR-ARGENS EN QUALITÉ DE  
PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉE SUR LE PROJET DE SCHÉMA DE  
COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) D'ESTÉREL CÔTE D'AZUR  
AGGLOMÉRATION ARRÊTÉ LE 29 DÉCEMBRE 2025**



M. Fabrice CURTI, Adjoint au Maire, expose :

Par courrier en date du 29 avril 2026, Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération demande l'avis de la Commune de PUGET SUR ARGENS concernant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté le 29 décembre 2025.

La commune a procédé à la lecture de ce document regroupant l'ensemble des pièces de ce dossier. Les services de l'ECAA ont par ailleurs transmis des cartographies plus exploitables.

L'analyse du dossier s'est essentiellement portée sur deux pièces. La première est le **Projet d'Aménagement Stratégique** (PAS) qui se scinde en trois axes. La seconde pièce analysée en détail est le **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO).

Il est proposé au Conseil Municipal de statuer ce jour sur les points essentiels pour la Commune de Puget-sur-Argens.

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.143-1 et suivants relatifs aux Schémas de Cohérence Territoriale ;

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération du 16 juin 2023 prescrivant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'ECAA ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération du 29 décembre 2025 portant arrêt du projet de SCoT ;

**Vu** le courrier par lequel Estérel Côte d'Azur Agglomération consulte la Commune de Puget-sur-Argens, en qualité de Personne Publique Associée (PPA), aux fins de recueillir son avis sur le projet de SCoT arrêté, conformément aux dispositions de l'article L.143-21 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** les documents constitutifs du projet de SCoT arrêté, comprenant le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;

**Considérant** que le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) qui se scinde en trois axes :

- Axe 1 : Maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré ;
- Axe 2 : Renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises ;
- Axe 3 : L'atténuation et l'adaptation comme leviers pour une transition climatique ;

**Considérant** qu'il ne s'agit pas de statuer sur chacune des recommandations ou prescriptions du document ;

**Considérant** qu'il ne s'agit pas de reprendre la philosophie de ce document qui s'est voulu le plus consensuel possible. Les points les plus importants seront développés ci-après concernant notre Commune ;

**Considérant** que les réserves et recommandations évoquées ci-après nécessiteront à minima une réunion de travail avec l'ECAA, avant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale pour s'assurer qu'elles seront bien prises en compte ;

**Considérant** que quatre thématiques du projet de SCoT semblent problématiques pour la Commune de Puget-sur-Argens. Une note plus détaillée est annexée à la présente délibération pour souligner les propos ci-après ;



**Considérant** que la première thématique concerne les objectifs démographiques et bâtis. Entre le rapport de présentation, le PAS et le DOO, pas moins de quatre croissances sont évoquées ou interprétables. Le rythme de construction varierait sur le territoire entre 12 logt/an et 55 logt/an selon la lecture du document. Au-delà de la sécurité juridique du SCoT, il est à craindre que la valeur la plus contraignante soit retenue lorsque le PLU devra justifier de sa compatibilité avec le SCoT. L'objectif de croissance de 55 logements/an en moyenne (1 100 logements maximum en 20 ans) évoquée dans la prescription P22 « Répondre aux besoins des habitants en matière de logements » convient à la Commune. Il faut que cet objectif soit clairement acté et ne puisse être contredit par d'autres prescriptions du DOO ou par le PAS ;

**Considérant** que la seconde thématique, qui pose question, est liée à la prescription P23 « Limiter l'étalement urbain ». Toute la partie Nord du territoire de Puget sur Argens est englobée dans « l'agglomération pavillonnaire » pour laquelle aucune extension n'est autorisée. Cela condamne la poursuite de l'urbanisation sur le secteur du Gabre (zones 2AU et 1Auc notamment au PLU). Il faudrait classer la partie nord de Puget sur Argens en cœur d'agglomération ou centralité secondaire ou encore revoir la part de logement en extension en zone d'agglomération pavillonnaire ;

**Considérant** que la troisième thématique concerne le projet médico-touristique projeté sur La Vernède. Ce dernier s'est précisé ces derniers mois et n'a pas pu être pris en compte dans le projet de SCoT arrêté en décembre. Or, en l'état, de nombreuses prescriptions du SCoT s'opposent à ce projet, que ce soit sur la question des établissements de santé, sur l'économie, sur la consommation foncière ou encore sur la trame verte et bleue. Comme détaillé dans la note de synthèse jointe à la présente délibération, il conviendra de créer une prescription spécifique à ce projet ou d'amender les différentes prescriptions bloquant le projet ;

**Considérant** qu'il semble utile de préciser les objectifs de modération foncière pour faciliter le rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT ;

Le Conseil Municipal est invité à :

- ÉMETTRE un avis favorable assorti de trois réserves et d'une recommandation sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'ECAA arrêté le 29/12/2025. Ces réserves sont :
  - Réserve n°1 : clarifier les objectifs démographiques et bâtis,
  - Réserve n°2 : autoriser une extension de l'agglomération au Nord de Puget-sur-Argens (lieudit Gabre notamment),
  - Réserve n°3 : prendre en compte le projet médico-touristique de la Vernède,
  - Recommandation n°1 : préciser / clarifier les objectifs de modération foncière,
- PRÉCISER que la présente délibération, accompagnée de l'analyse détaillée jointe des réserves et de la recommandation en annexe, sera transmise à :
  - Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, en sa qualité de personne responsable de la procédure d'élaboration du SCoT ;
  - Monsieur le Préfet du Var.
- PRÉCISER que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et de sa transmission aux parties concernées.



**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APRÈS** avoir entendu l'exposé de M. Fabrice CURTI, Adjoint au Maire,

**ET à la demande de Monsieur le Maire,**

**APRÈS** en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**ÉMET** un avis favorable assorti de trois réserves et d'une recommandation sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'ECAA arrêté le 29/12/2025. Ces réserves sont :

- Réserve n° 1 : clarifier les objectifs démographiques et bâtis,
- Réserve n° 2 : autoriser une extension de l'agglomération au Nord de Puget-sur-Argens (lieudit Gabre notamment),
- Réserve n° 3 : prendre en compte le projet médico-touristique de la Vernède,
- Recommandation n° 1 : préciser / clarifier les objectifs de modération foncière,

**PRÉCISE** que la présente délibération, accompagnée de l'analyse détaillée jointe des réserves et de la recommandation en annexe, sera transmise à :

- Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, en sa qualité de personne responsable de la procédure d'élaboration du SCoT ;
- Monsieur le Préfet du Var.

**PRÉCISE** que Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération et de sa transmission aux parties concernées.

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

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le Secrétaire de séance**

  
**Albert BENESVILLE**

**Le Maire de Puget-sur-Argens**

Vice-Président du Conseil Départemental du Var

2<sup>ème</sup> Vice-Président d'Estérel Côte

d'Azur Agglomération



**Guillaume DECARD**



Co  
137 bd Cava

Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le 01/07/2026

ID : 083-218300994-20260625-DCM5\_25062026-DE

## ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU 25 JUIN 2026

### AVIS SUR LE SCHEMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE D'ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION ARRÊTÉ LE 29/12/2025

La présente note vise à clarifier la position de la Commune dans son avis du jour.

#### RÉSERVE 1 : CLARIFIER LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES ET BATIS

Dans l'axe 1 du PAS, il est noté que le SCoT affirme une inflexion nette dans sa stratégie démographique : celle de freiner la croissance, et cible un taux annuel moyen de 0,3% sur 20 ans, en rupture avec les trajectoires précédentes.

Si la Ville de Puget-sur-Argens ne s'oppose pas à ce principe de croissance à l'échelle intercommunale, qui respecte par ailleurs les orientations du SRADDET PACA, **il semble indispensable de préciser la croissance attendue par commune**. En effet, une si faible croissance n'a pas les mêmes impacts pour une commune comme Fréjus (60 503 habitants en 2023) que pour des communes comme Les Adrets de l'Esterel (2 848 habitants en 2023) ou Puget sur Argens (8 724 habitants).

Pour notre commune, une croissance de seulement 0,3% va impacter de manière très importante le nombre de logements à créer dans les années à venir (pour information, notre croissance démographique fluctue de +3,4% à +1,3% depuis 2011).

A elles seules, les Communes de Saint-Raphaël et Fréjus comptabilisent 98 207 habitants, soit 78,3% du territoire de l'ECAA (125 439 habitants en 2023). Le SCoT doit faire porter l'effort démographique sur ces deux communes et laisser plus de marges de manœuvre aux plus petites communes. Il faut l'indiquer clairement dans le Projet d'Aménagement Stratégique.

Pour information, sur 10 ans, une telle croissance signifierait +265 habitants sur notre commune, soit un besoin total de 118 logements (en intégrant les logements vacants à réhabiliter). **Le rythme bâti serait donc de 11,8 logt/an.**

Toujours dans l'axe 1, il est mentionné l'objectif de produire environ 450 résidences principales par an à l'horizon du SCoT sans ventiler cet objectif par commune (la précision apparaît dans le DOO). Si nous appliquons un simple ratio par rapport à la taille démographique des Communes (Puget sur Argens représente 6,95% de la population de l'ECAA), nous pourrions en déduire que nous avons le droit de construire **31 logements par an**. Cela signifierait 310 logements en 10 ans, données supérieures à la croissance démographique de +0,3%.

Dans le DOO, une troisième valeur apparaît dans la prescription **P22 « Répondre aux besoins des habitants en matière de logements »**. Nous notons avec satisfaction que la commune de Puget-sur-Argens pourrait construire 1 100 logements en 20 ans, **soit en moyenne 55 logt/an**.

Cette prescription convient à la Commune mais si les 1 100 logements à construire sont des résidences principales (et rien ne l'interdit au SCoT), cela donnerait en théorie 2 475 habitants supplémentaires en 20 ans (1 237 sur 10 ans, soit 4,5 fois plus qu'une croissance démographique de +0,3%).

Pour un même projet, nous avons donc trois interprétations différentes de croissance bâtie. Ces différentes données peuvent être sujet à interprétation et il sera difficile de justifier la compatibilité du PLU avec le SCoT. On pourrait se voir imposer le chiffre le plus restrictif si des précisions ne sont pas apportées dans le PAS et le DOO.





A noter que la croissance de +0,3% affichée dans le PAS est « modérée » dans le rapport de présentation. Celui-ci évoque « une croissance par paliers » qui pourraient être les suivants :

- +0,57 %/an sur la période 2025–2030, traduisant la poursuite des opérations engagées et des dynamiques résidentielles en cours ;
- +0,40 %/an sur la période 2030–2038, correspondant à la stabilisation du marché immobilier et à la montée en puissance du renouvellement urbain ;
- +0,25 %/an sur la période 2038–2046, reflétant la maturité du modèle de développement, la réduction de la vacance et la stabilisation démographique à long terme.

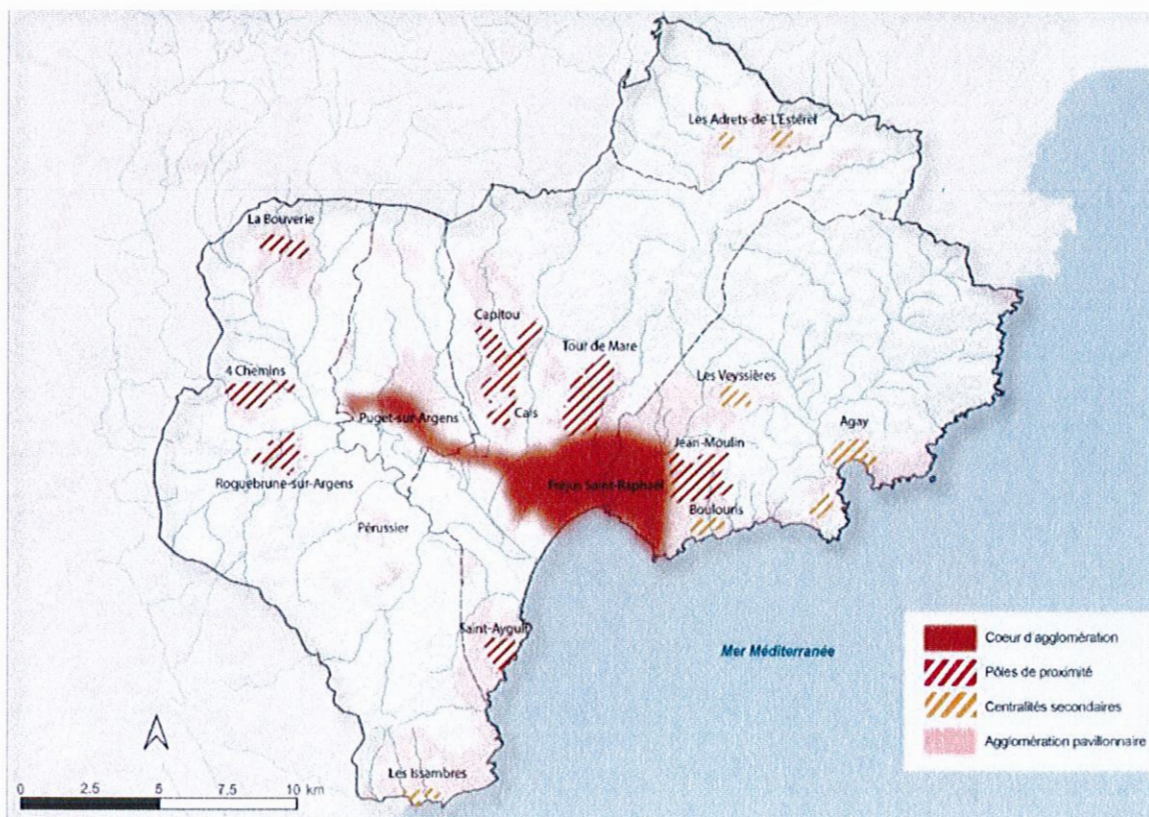
En moyenne, on serait donc sur un taux de +0,38% et non +0,30%. Et si on s'attache à la durée du futur PLU (2027-2037), le taux oscillerait autour de +0,45%.

Le rapport de présentation apporte donc à son tour des éléments différents. Surtout, la compatibilité PLU / SCoT devra essentiellement être démontrée au regard du PAS et du DOO. Il est à craindre que lors de la révision du PLU, le parti pris du PLU qui s'appuierait sur le rapport de présentation puisse être remis en cause au regard des objectifs affichés dans le PAS.

## RÉSERVE 2 : AUTORISER UNE EXTENSION DE L'AGGLOMÉRATION AU NORD DE PUGET (LIEUDIT GABRE NOTAMMENT)

La prescription **P23 « Limiter l'étalement urbain »** nous pose une vraie difficulté.

Dans cette prescription, une carte assez générale devient prescriptive :



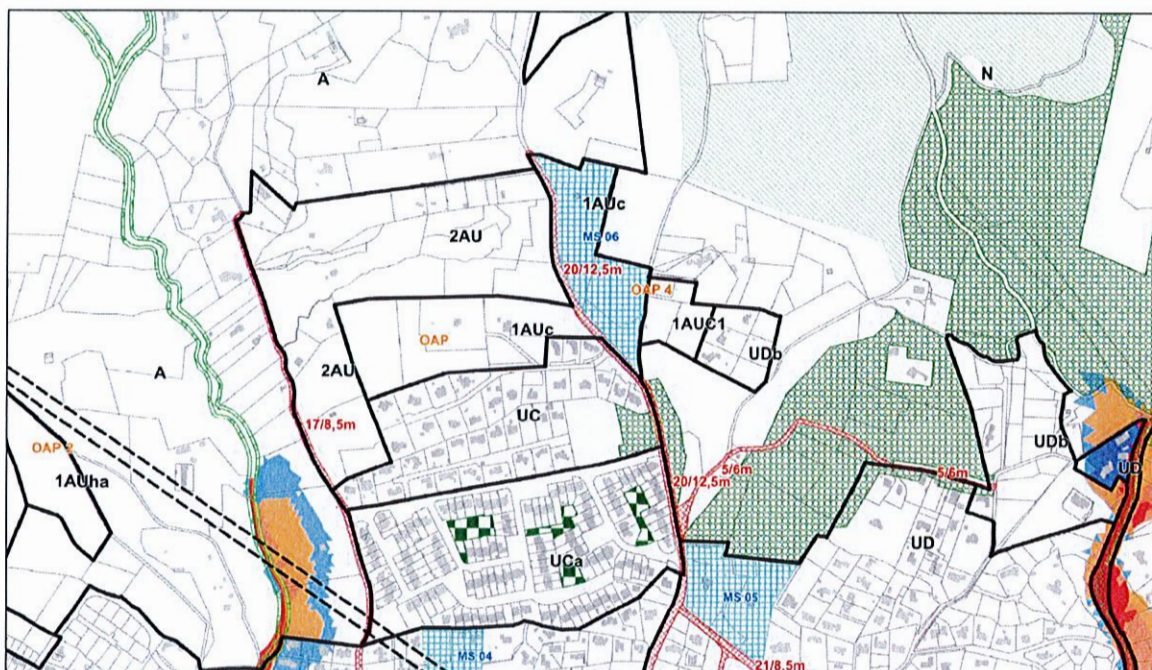
Or, la partie nord du territoire de Puget sur Argens est englobée dans « l'agglomération pavillonnaire ». Dans celle-ci, il est stipulé que la part de logements en extension est de 0%.





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

Cela condamne la poursuite de l'urbanisation sur le secteur du Gabre (zones 2AU et 1AUc notamment au PLU).



Extrait du PLU en vigueur

Il faudrait classer la partie nord de Puget sur Argens en cœur d'agglomération ou centralité secondaire ou encore revoir la part de logement en extension en zone d'agglomération pavillonnaire.

### RÉSERVE 3 : PRENDRE EN COMPTE LE PROJET MÉDICO-TOURISTIQUE DE LA VERNÈDE

Dans l'axe 1, la seule mention des équipements collectifs semble être la suivante : Réajuster les capacités d'accueil des communes en fonction des équipements publics disponibles ou programmés (écoles, réseaux d'eau potable, assainissement) pour éviter la saturation des services publics ainsi que pour préserver le cadre paysager.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons vu aucune mention d'équipements intercommunaux ou d'actions de portée intercommunale. Or, le projet médico-touristique sur La Vernède vise à proposer une offre médicale complémentaire à ce qui existe aux habitants du territoire de l'ECAA mais aussi du Var, voire des départements voisins. La structure travaillerait en collaboration avec l'hôpital de Fréjus. Sans nécessairement citer le lieu d'implantation, il semble important de souligner la volonté de l'ECAA de voir émerger sur son territoire une offre médicale complémentaire. L'Est Var est considéré comme un désert médical par l'Agence Régionale de Santé.





Concernant l'axe 2 du PAS, nous n'avons pas d'observations concernant les deux premiers objectifs à atteindre : Attirer des actifs et structurer le développement de nouvelles économies ; Favoriser la diversité commerciale et assurer une complémentarité équilibrée.

Concernant le troisième objectif, « Réinventer un tourisme durable et immersif », il conviendrait à notre sens de renforcer l'action visant à « Soutenir la montée en gamme de l'hébergement touristique et développer un tourisme d'expérience qui favorise des séjours prolongés, en s'appuyant sur le positionnement stratégique du bassin de Cannes et du golfe de Saint-Tropez » (p.29 du document).

En effet, cette action se développe de manière assez générale sans cibler telle ou telle commune, tel ou tel site : « La requalification des hébergements existants, le développement de produits d'appel autour du bien-être, de la pleine nature, du sport ou de la culture, et l'articulation avec les transports collectifs et les mobilités douces sont autant de leviers pour encourager les séjours plus longs. Les initiatives locales en matière de tourisme événementiel ou scientifique (autour du patrimoine, de la biodiversité ou de la viticulture) participent à structurer une offre expérientielle plus ancrée dans l'identité du territoire. »

Si cette formulation permet d'ouvrir le champ des possibles, elle n'est pas assez précise vis-à-vis des projets d'ores et déjà connus et de portée intercommunale. Il faudrait cibler les projets de requalification ou de création touristiques ambitieux sur le territoire. Il en va ainsi du projet touristique de qualité (hôtel 5 étoiles) couplé à une offre médicale et en lien direct avec l'agriculture locale sur La Vernède.

La localisation de ces projets touristiques dans le SCoT permettrait de démontrer aisément la compatibilité des PLU qui entreront en révision ou en modification avec ce document supra-communal.

A l'inverse, il ne faudrait pas que la cartographie faite à grande échelle sur les trames vertes et bleues du territoire de l'ECAA soit utilisée par des tiers pour contester les projets touristiques pourtant soutenus par l'ECAA.

Concernant la prescription P18 « Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante », il est noté « La protection et la diversification de l'offre d'hébergement existante sera assurée par :

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

Il n'est pas mentionné la création de nouvelles structures complémentaires offrant un hébergement diversifié (qui n'entre pas en concurrence avec les structures existantes). Cette disposition n'apparaissant pas dans les prescriptions P19 « Favoriser un tourisme des quatre saisons articulées aux ressources locales » ou encore P20 « Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité », il est à craindre que le projet médico-touristique de la Vernède ne puisse être défendu au titre du SCoT.





Co  
137 bd Cava

Envoyé en préfecture le 01/07/2026  
Reçu en préfecture le 01/07/2026  
Publié le 01/07/2026  
ID : 083-218300994-20260625-DCM5\_25062026-DE

Bien au contraire, ce projet entre en contradiction avec la prescription P21 « Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné ». Cette dernière précise que les documents d'urbanisme doivent :

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

Le projet médico-touristique de la Vernède entre par ailleurs en contradiction avec la prescription P26 « **Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant** ».

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

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

Or, le projet d'équipement médical et d'activités touristiques se trouve en dehors de l'enveloppe urbaine et n'est ni desservi par une voie départementale, ni par des transports en commun. Par sa nature, il est en contact avec les zones agricoles.

De même, le projet médico-touristique de la Vernède entre en contradiction avec la prescription P36 « **Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés** » qui précise que les documents d'urbanisme locaux :

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

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

**Il est clairement fait mention des zones activités pour toute nouvelle structure médicale. De fait, le projet sur la Vernède ne pourrait voir le jour.**

**Au regard de l'importance du projet sur la Vernède, il faudrait qu'une prescription spécifique lui soit attribuée ou que les autres prescriptions soient nuancées.**





Co  
137 bd Cava

Envoyé en préfecture le 01/07/2026  
Reçu en préfecture le 01/07/2026  
Publié le 01/07/2026  
ID : 083-218300994-20260625-DCM5\_25062026-DE

## RECOMMANDATION : PRECISER / CLARIFIER LES OBJECTIFS DE MODERATION FONCIERE

La prescription P62 traite des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols.**

L'objectif affiché est de ne consommer que 115 ha pour du logement et 56 ha pour les activités économiques sur 20 ans, soit 171 ha au total (chiffre annoncé au PAS). Parmi ces 171 ha maximum (dont 67% dédiés aux logements), 31 ha sont dévolus à Puget-sur-Argens (soit 1,55 ha/an en moyenne).

Cet objectif nous interroge à plusieurs titres :

- A priori, les 115 ha et les 56 ha sont donnés à titre indicatif, seuls les 171 ha (et donc les 31 ha dévolus à Puget sur Argens) sont à prendre en compte puisqu'il est précisé que « *Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCOT, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par une des destinations pourront, le cas échéant, être réaffectés à d'autres destinations, en respectant le volume de consommation de l'espace total proposé par cet objectif, garant de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette sur le territoire ».* **De fait, est-il utile de garder le premier tableau ?** Des tiers pourraient exiger que 67% maximum des 31 ha soient dévolus aux logements à Puget sur Argens (20,77 ha, soit 1,04 ha/an).
- Il est évoqué la consommation d'espaces. Ce n'est pas le terme « Espace Agricole, Naturel et Forestier » qui est repris. Faut-il en déduire que les 1,55 ha en moyenne par an englobent aussi les dents creuses et autres espaces libres en agglomération ?
- Le SCoT ne fixe pas d'objectifs pour les équipements collectifs et les voiries. Dans le cas de Puget-sur-Argens, comment est calculée la consommation foncière liée à la voirie intercommunale ? A lui-seul, l'emplacement réservé dédié à la voie de contournement s'étend sur 8,49 ha, soit 27,4% de notre enveloppe.
- L'enveloppe consommable est de 31 ha pour la Commune mais dans le même temps, il n'est pas possible d'étendre l'agglomération pavillonnaire tandis que le centre-ville est enserré entre les voies routières et ferrée. Il y a une contradiction dans le SCoT.

Dans le rapport de présentation justifiant des objectifs de modération de la consommation foncière, la consommation 2011-2021 apparaît pour Puget-sur-Argens avec 69 ha ou 48 ha (Portail National). Là aussi, si ce sont les chiffres travaillés en interne qui ont été repris (69 ha), il ne faudrait pas afficher ceux du CEREMA pour éviter les erreurs d'interprétation et ne pas fragiliser le SCoT.



| Villes                | Consommation hors enveloppe urbaine en ha | Consommation en enveloppe urbaine supérieure à 2500m² | Total en ha 2011-mars 2022 | Total Portail national 2011-janvier 2022 en ha |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| FREJUS                | 99                                        | 4                                                     | 104                        | 91                                             |
| LES ADRETS            | 15                                        | 1                                                     | 16                         | 13                                             |
| PUGET-SUR-ARGENS      | 52                                        | 17                                                    | 69                         | 48                                             |
| ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS | 86                                        | 9                                                     | 95                         | 77                                             |
| SAINT RAPHAEL         | 25                                        | 9                                                     | 34                         | 34                                             |
| <u>Total</u>          |                                           |                                                       | 317                        | 263                                            |
|                       |                                           |                                                       | 29ha/an sur 11 ans         | 23ha/an sur 11 ans                             |



## ANNEXE

### OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE SCOT ARRETE

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune émet les observations suivantes concernant le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté par le conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

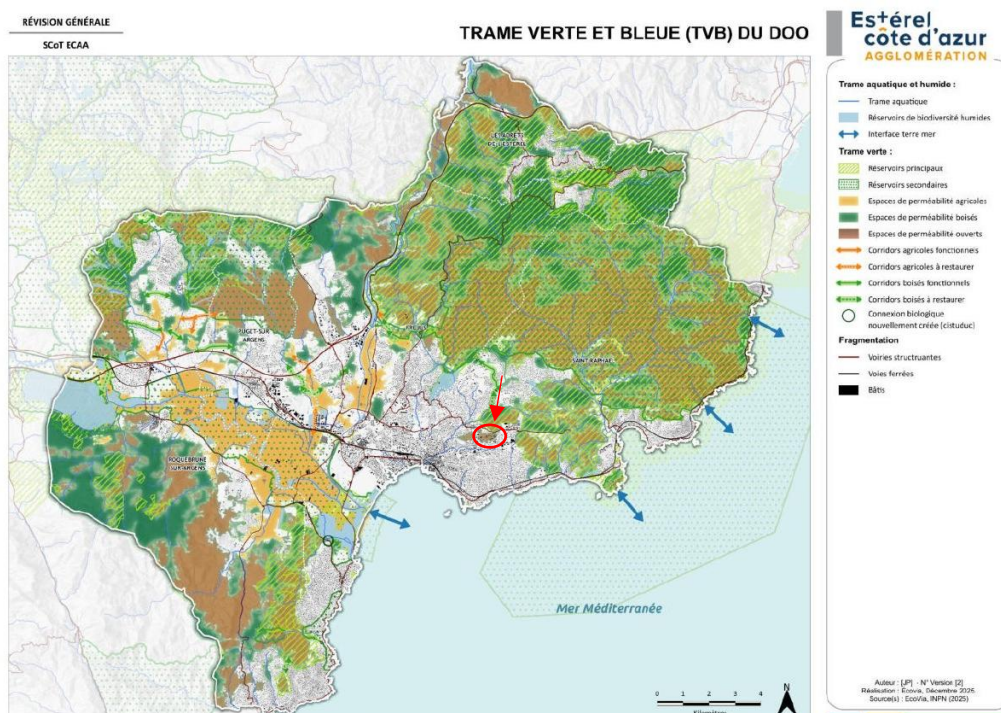
#### CONCERNANT LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- Une erreur matérielle est relevée en **page 57**. Le tableau relatif à la répartition selon le type de construction des résidences principales indique un total de 102 665 en 2015 et de 96 807 en 2021. Or, ces totaux sont inversés.
- Il est présenté en **page 63** les OAP inscrites dans les PLU des communes. Or l'OAP de la Commune de Saint-Raphaël a été mise à jour dans le cadre de la révision du PLU, approuvée en décembre 2025. Aussi, il conviendrait de modifier le plan de l'OAP.
- Une erreur matérielle est relevée sur la cartographie **page 9 et 14 de l'annexe 1bis**. Les secteurs du Cerceron et de Jean-Moulin sont représentés en « SIP local » alors qu'il ne figure pas dans le document du DOO. En conséquence, il conviendrait de corriger cette erreur matérielle.



**CONCERNANT LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)**

- Il est indiqué en **page 15** :  
« Prévoir, dans les documents d'urbanisme, les conditions de mise en valeur agricole des fonciers non exploités, via des dispositifs contractuels ou des affectations de zones appropriées. » Toutefois, les dispositifs contractuels ne relèvent pas du contenu normatif des documents d'urbanisme. Il est demandé de supprimer la référence aux « dispositifs contractuels », qui excède le champ d'intervention des documents d'urbanisme.
- Il est indiqué **page 16** de prévoir :  
« en lien avec le Département du Var et le SMGSE, l'amélioration de la desserte des massifs forestiers (DFCI, PIDAF) ». Il conviendrait de préciser que l'objectif est d'améliorer la défense contre l'incendie. Cette précision apparaît d'autant plus nécessaire que les orientations du Grand Site de l'Estérel visent parallèlement à limiter l'accès des véhicules motorisés aux massifs forestiers, afin d'éviter toute contradiction d'interprétation.
- Il est indiqué en **page 31** que :  
« les documents d'urbanisme sont invités à contribuer à la préservation et à l'amélioration de la qualité des eaux littorales et de baignade, notamment par la maîtrise des pollutions diffuses et la mise en œuvre de dispositifs de suivi et d'entretien adaptés. Les communes peuvent s'appuyer sur ces orientations pour définir, le cas échéant, des actions de gestion ou de sensibilisation auprès des riverains ; ». Or, ces actions ne relèvent pas du champ des documents d'urbanisme. Il est demandé de reformuler cette disposition pour l'exclure du champ d'application des PLU.
- La cartographie identifie en **page 58** :  
En « espaces de perméabilité ouverts » les secteurs du Petit Défends, alors que ces derniers correspondent à des espaces déjà urbanisés. Une correction de cette erreur matérielle est nécessaire.





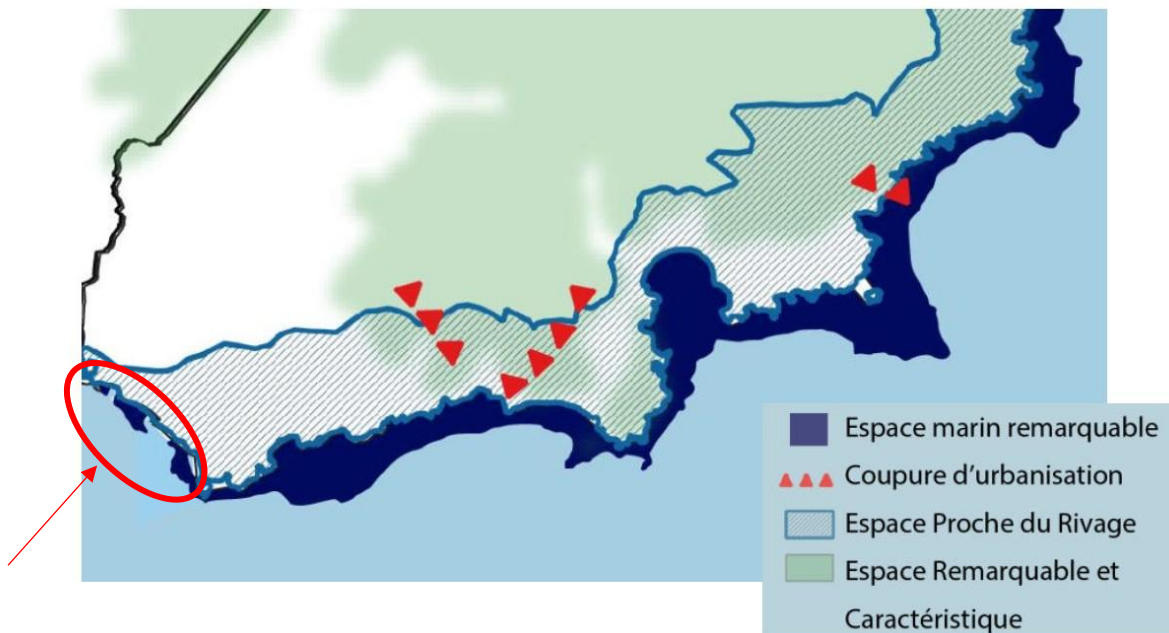
## AR Prefecture

083-218301182-20260629-02-DE

Reçu le 07/07/2026

- **Pages 89 et 92**, une incohérence est relevée entre la cartographie et le texte définissant les espaces marins remarquables qui précise que « *le territoire compte plusieurs entités identifiées comme espaces remarquables et caractéristiques maritimes, notamment les petites plages, calanques, ensembles rocheux et secteurs marins entre la pointe de Santa Lucia et la limite départementale des Alpes-Maritimes* ».

Aussi, il est demandé de supprimer le repérage en “espace marin remarquable” la partie s’étendant de la limite de Fréjus à la pointe de Santa-Lucia, tel que repéré ci-dessous. Ces modifications devront être reportées sur l’ensemble des documents graphiques concernés, notamment en **page 82**.



Par ailleurs, si le DOO précise en **page 92** que les documents d’urbanisme devront définir les plages qui ne seraient pas considérées comme remarquables du fait qu’elles soient artificialisées, fortement équipées ou aménagées, la cartographie des espaces marins remarquables, telle que présentée, est de nature à introduire une ambiguïté quant à la marge d’appréciation laissée aux communes pour leur délimitation à une échelle plus fine.

En conséquence, il est demandé d’ajouter, sur les cartographies figurant aux **pages 85 à 90**, une mention précisant que ce périmètre des espaces marins remarquables sera à définir plus finement par les communes, dans le cadre de leurs documents d’urbanisme.

Enfin, afin d’améliorer la bonne compréhension de la partie « *D.2 Protéger et préserver les espaces sensibles* », il serait plus lisible de reporter la sous-partie « *D.2.1 encadrer l’urbanisation au sein des espaces proches du rivage* » en dernier point afin d’expliciter en premier lieu la bande littorale des 100m, les coupures d’urbanisation, les espaces remarquables ; puisque l’ensemble de ces contraintes apparaissent ensuite dans les cartographies illustrant les espaces proches du rivage. Cela permettrait de gagner en lisibilité.

- La cartographie **page 90** identifie la majeure partie du quartier du Trayas en « espace remarquable et caractéristique », alors même qu’il s’agit d’une partie urbanisée. Il est donc demandé de corriger cette erreur matérielle. Cette modification devra être reportée sur l’ensemble des documents graphiques concernés, notamment en **page 82**.

- The map displays the distribution of the three types of centralities and the locations of the three types of Service Intercommunal de Proximité (SIP) in the Alpes-Maritimes region. The legend on the left indicates the following symbols:

  - Centralité majeure:** Large black circle.
  - Centralité principale:** Medium green circle.
  - Centralité de proximité:** Small yellow circle.
  - SIP Majeur:** Large purple triangle.
  - SIP intermédiaire:** Small purple triangle.

The map shows the following locations for the three types of centralities and SIPs:

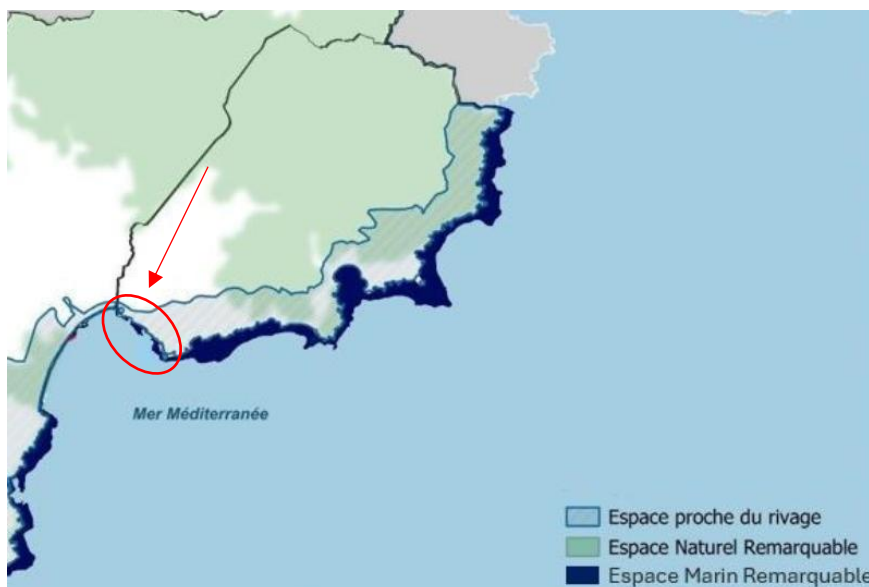
  - Centralité majeure (1):** NICE (center of the region).
  - Centralité principale (3):** ANTibes, CANNES, and FRÉJUS.
  - Centralité de proximité (10):** Biot, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, and Roquebrune-sur-Argens.
  - SIP Majeur (1):** NICE.
  - SIP intermédiaire (2):** CANNES and FRÉJUS.



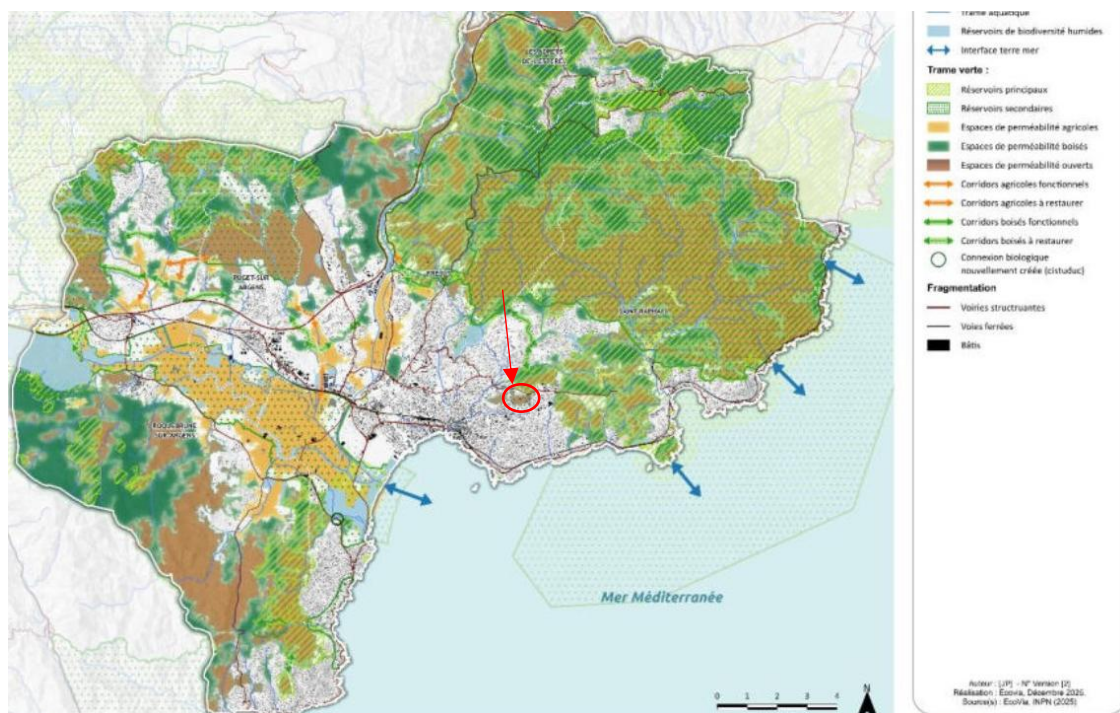
**AR Prefecture**  
**CONCERNANT L'ANNEXE 3 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET**

083-218301182-20260629-02-DE  
 Reçu le 07/07/2026

- La cartographie **page 71** identifie en “espace marin remarquable” la partie s’étendant de la limite de Fréjus à la pointe de Santa-Lucia. Comme précisé ci-dessus, concernant les observations sur le document du DOO, une incohérence a été relevée sur la cartographie et le texte définissant les espaces marins remarquables. Aussi, il est demandé de supprimer le repérage en “espace marin remarquable” la partie s’étendant de la limite de Fréjus à la pointe de Santa-Lucia, tel que repéré ci-dessous.



- La cartographie **page 98** identifie en « espace de perméabilité ouverts » les secteurs urbanisés du Petit Défends. Comme exposé précédemment, il convient de corriger cette erreur matérielle.



AR Prefecture

083-218301182-20260629-02-DE  
Reçu le 07/07/2026

République Française

# **MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL (VAR)**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39

En exercice : 39

Séance du :

29 juin 2026

Date de publication :

07 JUL. 2026

Date envoi à la Sous-Préfecture :

07 JUL. 2026

Le 29 juin, à 17h30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 23 juin 2026 s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Frédéric MASQUELIER, Maire.

### **PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, Frédéric MASQUELIER (de la question QST1 et de la question n° 1 à la question n° 51), Josiane CHIODI, Stéphane ISEPPI, Yolande LOPEZ, Théo TAPIERO, Hafida RAMI, Maxime GRILLET, Danièle LOMBARD, Olivier SPINNHIRNY, Annie BEZIN, Fabrice MORENVAL, Sylvie BLANC, Hervé CHIRON, Jacqueline DESVIGNES, Pierre CORDINA, Chantal ARNAUD, Christine MARENCO, Joëlle DUBOIS MOUGIN, Henri LEBLANC, Jacqueline PEREZ (la question QST1 et de la question n° 1 à la question n° 3), Alain REVILLON, Philippe CHANIOL, Malika ABBAS CHOIRA, Karine SALOMEZ, Jean-Philippe GIRARDIN, Véronique ALBISSON, Jacques MURATET, Frédéric HEUDIARD, Stéphane ZEYEN, Vincent THIERY, Elena JACQUOT, Patricia POIGNAND, Patrick CUNY, Nassima BARKALLAH.

### **ABSENTS AVEC POUVOIR :**

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. Michel KAIDOMAR donne pouvoir à M. Jean-Philippe GIRARDIN, Françoise DELAUNAY KAIDOMAR donne pouvoir à Mme Yolande LOPEZ, Mme Jacqueline PEREZ donne pouvoir à Mme Josiane CHIODI (de la question n° 4 à la question n° 55), M. Guillaume JUBLOT donne pouvoir à Mme Nassima BARKALLAH.

**ABSENTS :** Mme Emmanuelle COCUSSE, M. Guillaume OLLIER ont quitté la séance avant le début des débats, M. Frédéric MASQUELIER (de la question n° 52 à la question n° 55).

### **OBJET DE LA DELIBERATION**

DOCUMENTS D'URBANISME

\*

Avis sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT)

\*

- n° 2



## AR Prefecture

083-218301182-20260629-02-DE  
Reçu le 07/07/2026

**Stéphane ISEPPI, Adjoint au Maire**, rappelle que par délibération en date du 29 décembre 2025, le Conseil Communautaire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a arrêté le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment l'article L143-20, ce projet a été notifié aux personnes publiques associées le 30 avril 2026.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Raphaël est appelée à émettre un avis sur ce projet.

Le SCoT constitue un document de planification stratégique fixant les orientations en matière d'aménagement du territoire, d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, ainsi que de développement économique à l'échelle intercommunale.

La révision du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération poursuit notamment les objectifs suivants :

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

Le projet de SCoT s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols.

Cette orientation rejoint les choix opérés par la commune de Saint-Raphaël dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) récemment révisé, qui privilégie la limitation de l'étalement urbain et la requalification des tissus urbains existants, notamment du centre-ville et des pôles de proximité.

Les orientations du SCoT et celles issues de la révision n°2 du PLU apparaissent ainsi cohérentes, notamment en matière de maîtrise de la croissance démographique.

Le SCoT fixe un objectif de croissance annuelle moyenne de +0,3 % sur les vingt prochaines années, traduisant une volonté de développement maîtrisé, en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire et la préservation des ressources.

Dans cette même logique, le PLU communal s'inscrit dans une dynamique de modération de la consommation foncière, permettant de privilégier un développement qualitatif, adapté aux besoins des résidents.

## AR Prefecture

083-218301182-20260629-02-DE

Reçu le 07/07/2026 Par ailleurs, la protection de l'environnement et des paysages constitue un axe majeur de convergence entre les deux documents.

Le projet de SCoT renforce notamment la trame verte et bleue, en identifiant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, en particulier sur le massif de l'Estérel et les espaces littoraux.

Ces orientations trouvent une traduction opérationnelle cohérente dans le PLU, notamment à travers la préservation des structures végétales et des espaces boisés.

Le projet arrêté de révision du SCoT offre ainsi un cadre équilibré pour les vingt prochaines années, conciliant un développement territorial maîtrisé et une préservation des qualités environnementales et paysagères.

Il appelle toutefois certaines observations techniques, précisées en annexe de la présente délibération.

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

**APRÈS** avoir entendu l'exposé de **Monsieur Stéphane ISEPPI, Adjoint au Maire,**

**À LA DEMANDE de M. LE MAIRE,**

**APRÈS** en avoir délibéré,

**À L'UNANIMITÉ des MEMBRES PRÉSENTS et REPRÉSENTÉS,**

**ÉMET** un avis favorable sur le projet arrêté de Schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sous réserve que soient pris en considération les observations annexées à la présente délibération.

---

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

**POUR COPIE CONFORME**

**Le Secrétaire de Séance,**



**Elena JACQUOT**



**POUR COPIE CONFORME**

**Le Maire,**



**Frédéric MASQUELIER**