

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Version pour arrêt

29 décembre 2025



Table des matières

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

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

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



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

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

RAPPELS

Les objectifs réglementaires du DOO

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

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

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

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

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

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

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

Le contenu du DOO

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

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

Px – Sujet de la prescription

Enoncé de la prescription

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

Rx – Sujet de la recommandation

Enoncé de la recommandation

PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

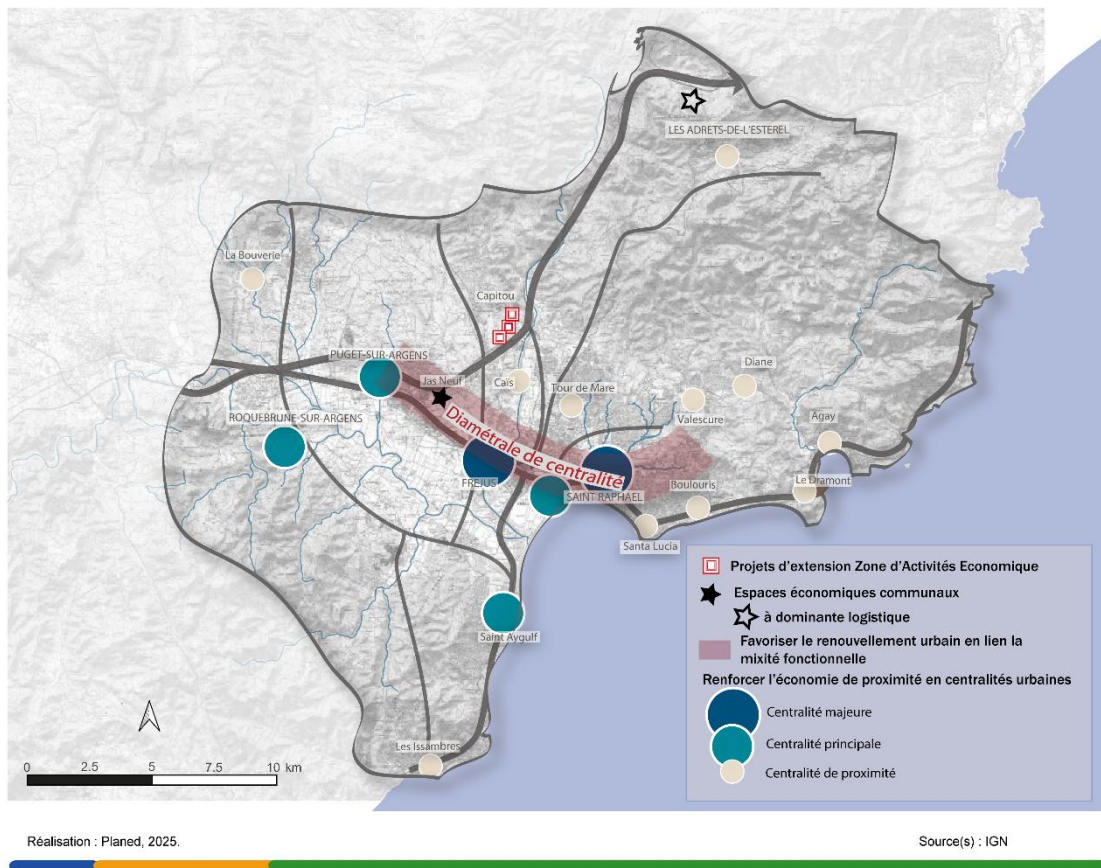
Objectifs stratégiques

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

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

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

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



A 1.1 Renforcer le rôle économique des centralités urbaines

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

Objectifs stratégiques

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

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

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

L'implantation des activités économiques :

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

Les documents d'urbanisme :

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

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

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

Objectifs stratégiques

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

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

P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaire

Toute création, ou extension de zones d'activités économiques ou d'espaces économiques communaux, est justifiée par une analyse multicritère, prenant en compte :

- La vacance foncière et immobilière observée dans les zones et espaces concernés. Cette dernière devra être inférieure à 8%,
- Les besoins sectoriels non satisfaits, notamment pour des filières en développement ou à forte emprise ne pouvant pas être accueillis dans la vacance foncière observée
- La complémentarité fonctionnelle avec les centralités et les équipements structurants,
- La contribution à la diversification économique du territoire, au regard des filières déjà présentes.

Le cas échéant, les documents d'urbanisme locaux :

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

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

P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques

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

Il s'agit de :

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

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

Les projets d'espaces économiques répondent aux exigences suivantes :

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

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

Encadrement spécifique des espaces économiques à dominante logistique :

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

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

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

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

Objectifs stratégiques

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

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

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

Ils devront notamment :

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

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

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

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

Il est recommandé de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.3 Conforter les activités commerciales

Les éléments préalables du volet commerce et logistique commerciale

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

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

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

Activités encadrées	Activités non encadrées
1 - Commerces de détail : • alimentaires (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole,	• Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente² n'excède pas 30% de la surface de plancher³), artisans de production et du bâtiment • La restauration, • L'hôtellerie,

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

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

• de culture-loisirs (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...), • d'équipement de la maison (mobilier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...) • d'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...) • les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...), 2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants. 3 – la logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance)	• L'industrie • Les activités de bureau • Les services aux entreprises • Les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), • Le commerce de gros, • Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire). • Les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)
--	---

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

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

Les éléments de définition

Commerce de proximité

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

Commerces d'importance

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

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

Localisation préférentielle

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

Centralité

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

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

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

Secteur d'implantation périphérique (SIP)

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

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

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

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

Équipement logistique d'importance et de proximité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'armature commerciale projetée à l'échelle du territoire



Source : AID OBSERVATOIRE, 2025

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

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

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

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

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

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

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

P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées

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

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

Au travers des règles d'urbanisme telles que :

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

Au travers de mesures favorisant :

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

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

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

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

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

R3 - Valoriser l'identité commerciale des centralités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées

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

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

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

Centralités :

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

Secteurs d'implantation périphériques :

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

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

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

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

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

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

A.3.4 Encadrer les implantations hors des localisations préférentielles

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

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

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

Est entendue comme nouvelle implantation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P17 - Encadrer l'implantation des Drives

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

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

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

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

Objectifs stratégiques

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

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

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

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

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

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

Il convient de :

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

P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité

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

Les documents d'urbanisme locaux pourront :

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

P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné

Les documents d'urbanisme doivent :

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

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

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

Les documents d'urbanisme sont invités à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

P22- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

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

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

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

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

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

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

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

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

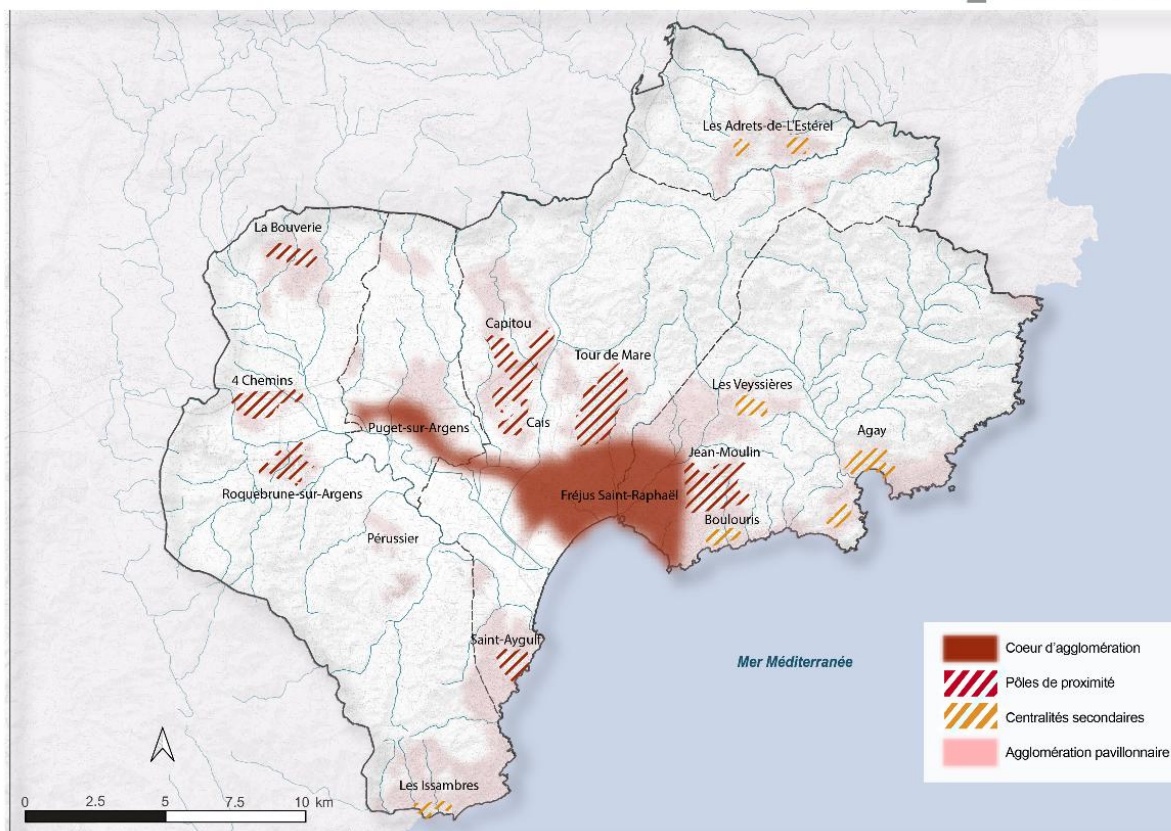
P23 - Limiter l'étalement urbain

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

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

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

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



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : ADMIN EXPRESS@IGN. Fond : IGN

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs de densité à terme :

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette infrastructure vise à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R14 – Optimiser la circulation en lien avec l'A8

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit de :

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

R17 - Encourager la mutualisation des stationnements

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

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

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

R19 - Déployer une offre de transport spécifique en période estivale

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

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

R20 - Sécuriser et valoriser les cheminements doux littoraux

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

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

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

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

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

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

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

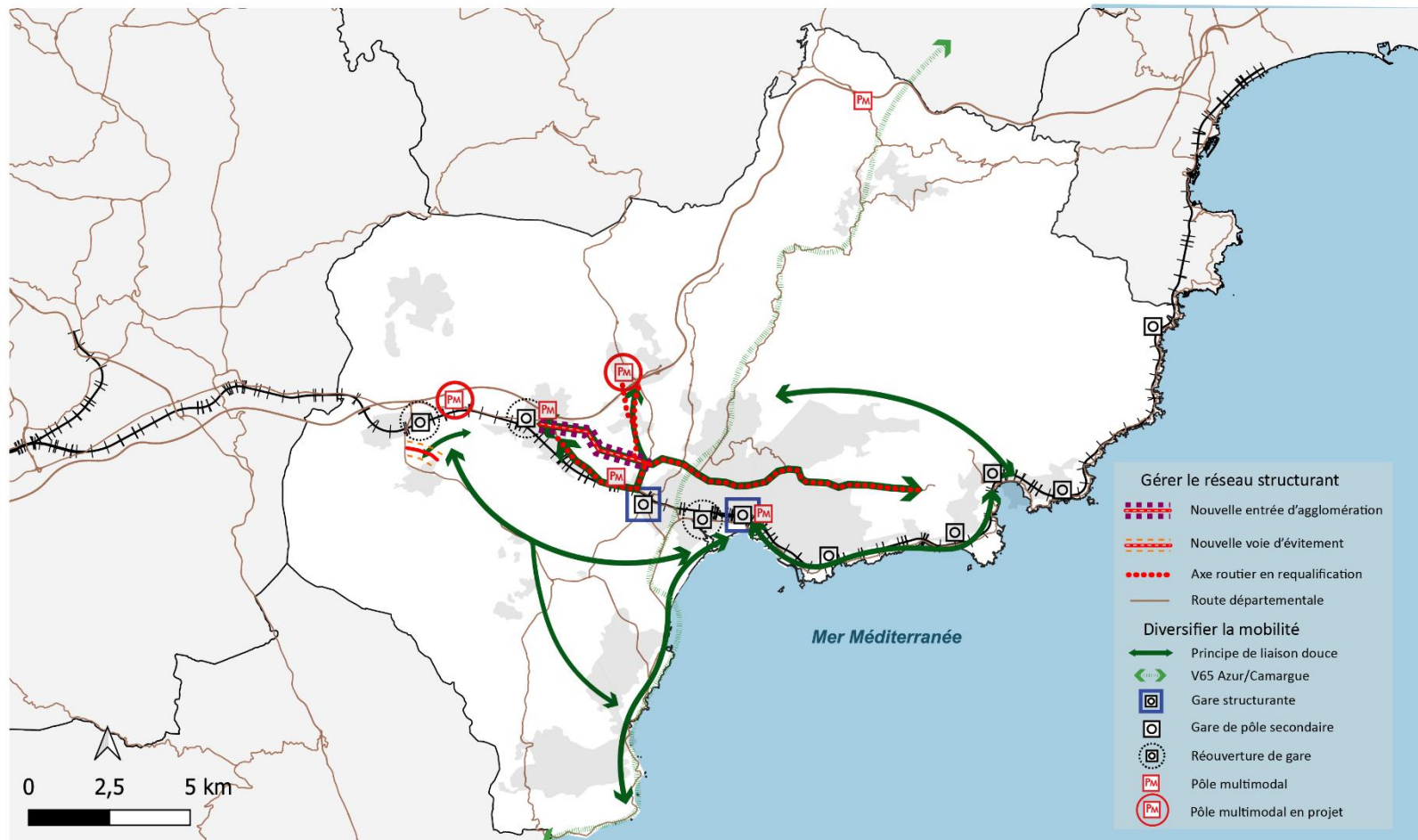
Cette anticipation permet de maintenir la qualité d'usage de l'espace public pour tous les usagers, qu'ils soient habitants permanents, visiteurs ou pratiquants d'activités nautiques.

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Fluidifier et diversifier la mobilité

Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

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

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

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

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

Objectifs stratégiques

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

P35 - Planter les équipements scolaires dans une logique de proximité

Les documents d'urbanisme locaux :

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

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

Les documents d'urbanisme locaux :

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

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

P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels

Les documents d'urbanisme locaux :

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

Il est recommandé que les projets culturels :

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

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

Les documents d'urbanisme locaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

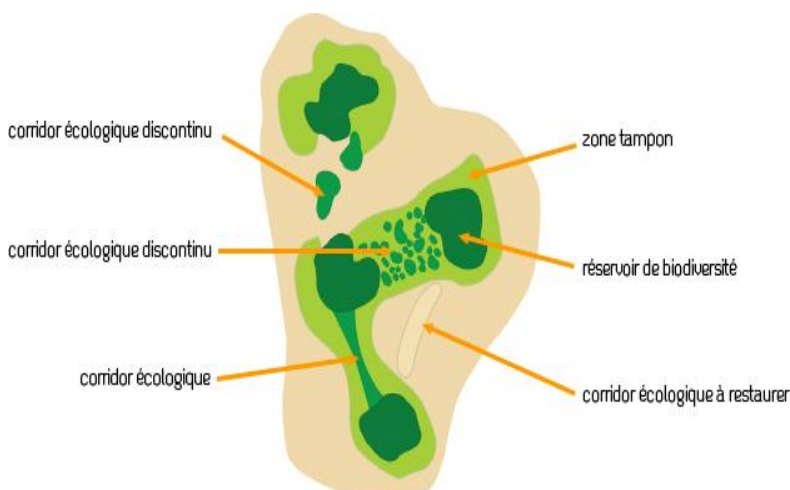


Figure 1 : Source : Trame verte et bleue-le Guide ; DREAL

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

Elle s'organise en trois composantes complémentaires :

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

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

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

Objectifs stratégiques :

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

C.1.1. Intégrer les sous-trames écologiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité principaux

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

Ils sont basés sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P42 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le territoire est composé de vallées agricoles qui participent pleinement aux échanges écologiques et qui répondent aux besoins de certaines espèces. L'enjeu sur ces espaces est bien de maintenir l'activité agricole. Ainsi, le SCoT ne cible pas des espaces agricoles particuliers pour la préservation de la biodiversité mais affirme de manière générale le principe de maintien du rôle de Corridor/Perméabilité de ces espaces.

Les espaces emblématiques de la perméabilité écologique sont :

- La plaine de l'Argens ;
- La plaine du Reyran ;
- Les Blavets ;
- La Vernède ;
- le Vallon d'Agay.

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

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

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

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

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

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

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

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

C.1.4. Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires

P47 - Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires

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

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

C.1.5. Identifier la trame noire

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

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

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

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

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

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

C.1.6. Préserver les corridors écologiques

P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques

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

La carte TVB distingue deux statuts de corridors écologiques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

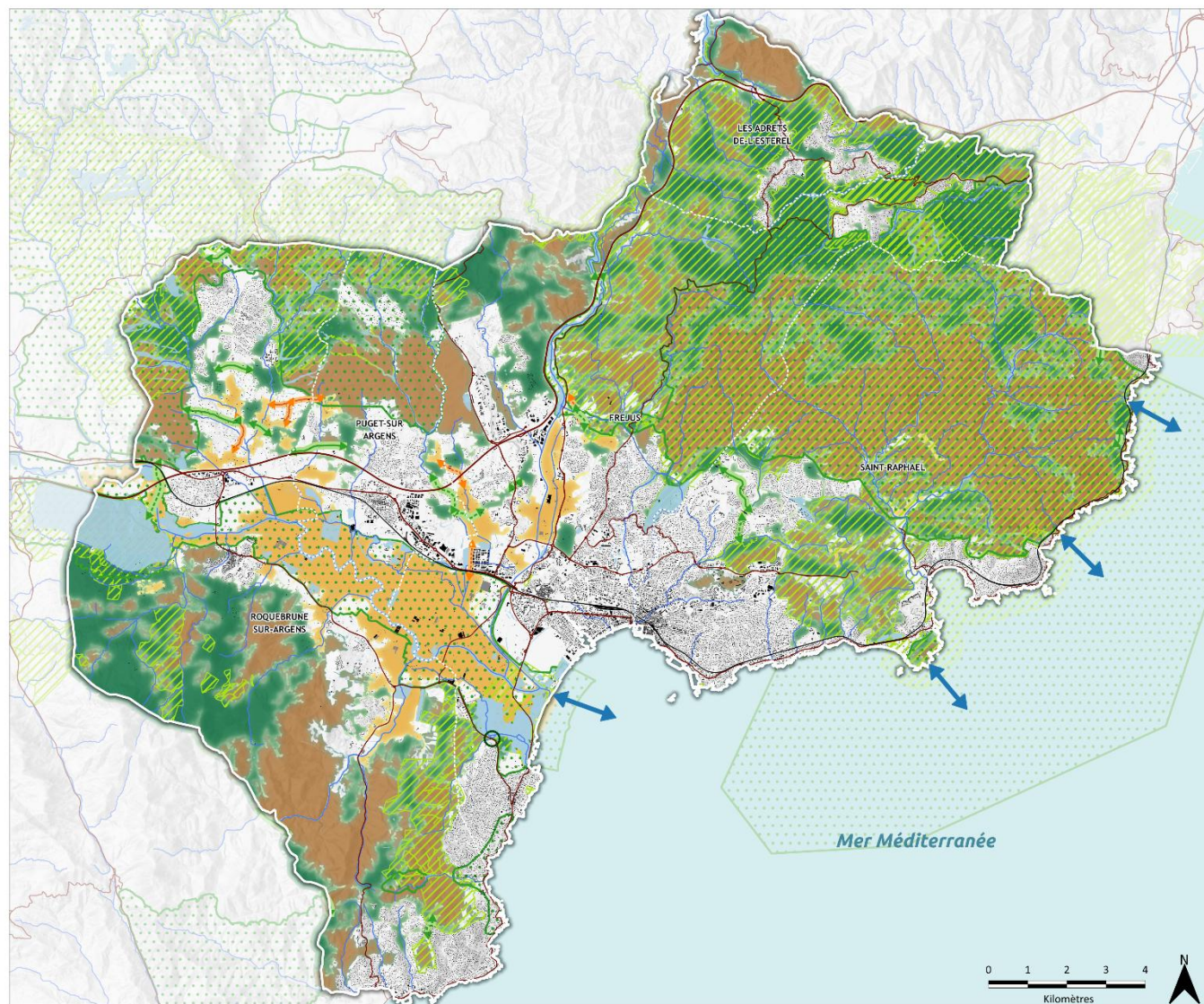
Ces précisions ne doivent jamais conduire à réduire la fonctionnalité des corridors, des espaces de perméabilité ou des réservoirs identifiés au SCoT.

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

RÉVISION GÉNÉRALE

SCoT ECAA

TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) DU DOO



Trame aquatique et humide :

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

Trame verte :

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

Fragmentation

- Voiries structurantes
- Voies ferrées
- Bâti

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

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

Objectifs stratégiques :

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

P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive

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

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

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

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

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

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

P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs stratégiques

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

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

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

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

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

P52 - Maintenir les cônes de vue

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

Sont concernés notamment les points de vue sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

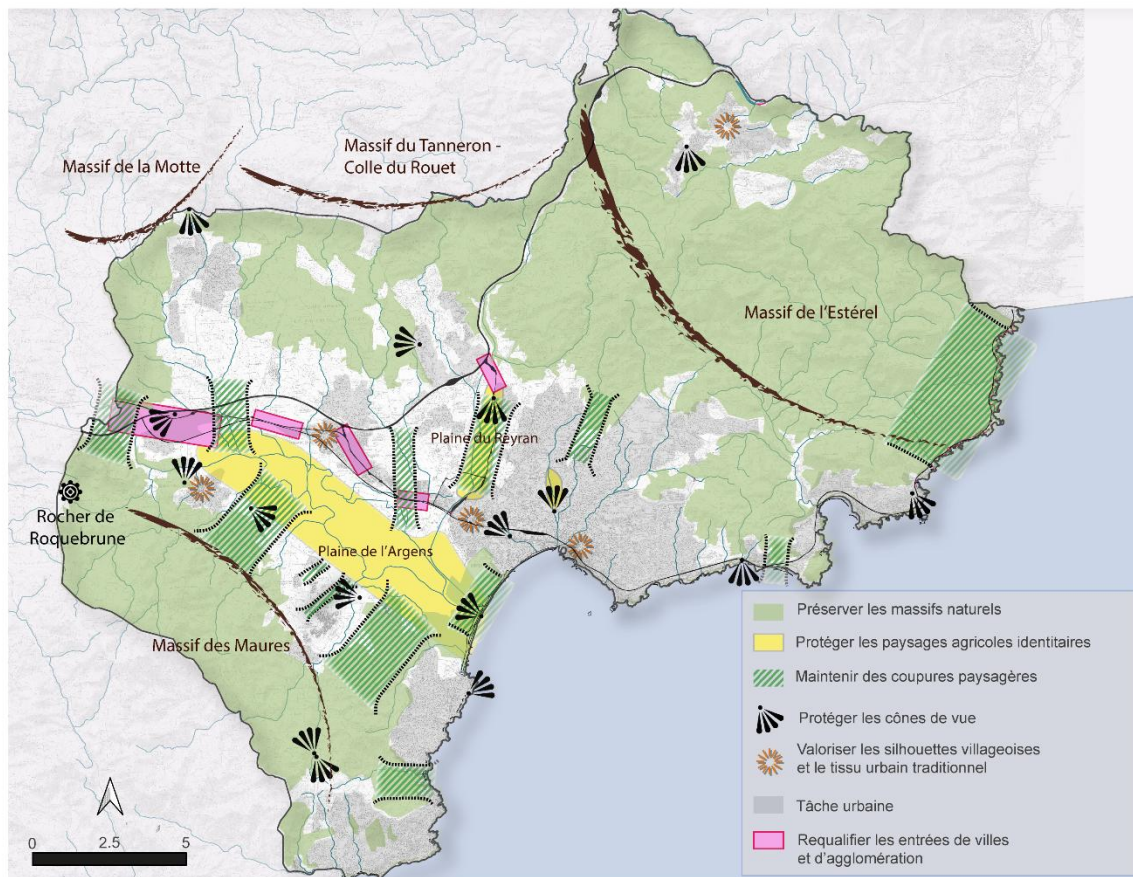
Les diagnostics des documents d'urbanisme identifient les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables. Les communes maîtrisent les dispositifs de publicité implantés le long des voies, afin d'éviter les ruptures visuelles ou l'effet de saturation.

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

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

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

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



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : IGN

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

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

Objectifs stratégiques :

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

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

Les cours d'eau concernés par le risque d'inondation sont notamment l'Argens, le Reyran, le Valescure, la Garonne, le Blavet, la Vernède, le Pédégal et le Fournel, ainsi que leurs affluents. Certains cours d'eau côtiers comme l'Agay, ainsi que plusieurs talwegs et vallons secs, peuvent également être le siège d'inondations rapides et localisées.

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

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

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

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

P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt

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

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

R26 - Prendre en compte les risques technologiques et industriels

Les risques technologiques sont bien identifiés sur le territoire : PPRT de la DPCA, pipeline, ICPE sensibles. Les documents d'urbanisme :

- Veillent à l'adaptation de la vocation des secteurs exposés à ces risques ;
- Prévoient les mesures d'urbanisme nécessaires à la sécurité des populations (retraits, orientation des bâtiments) ;

- Articulent leurs dispositions avec les documents de gestion des risques existants (PPRT, plans d'urgence).

R27 - Adapter l'aménagement à l'évolution du climat à l'échelle de l'ensemble du territoire

Les documents d'urbanisme veillent à intégrer les effets attendus du changement climatique dans la conception des projets urbains, ruraux et des espaces publics. Cette adaptation concerne l'ensemble du territoire, au-delà des seules zones à aléas identifiés.

Il est notamment recommandé de :

- Adapter les formes urbaines aux épisodes de chaleur, de sécheresse et de précipitations extrêmes : végétalisation, confort thermique estival, désimperméabilisation, choix des matériaux, gestion à la parcelle ;
- Concevoir des espaces publics et des infrastructures capables de répondre aux nouvelles contraintes climatiques : rétention des eaux, rafraîchissement, ralentissement du ruissellement ;
- Anticiper l'élévation du niveau de la mer et le risque accru de submersion marine dans les projets situés à proximité du littoral, en complément des mesures de gestion de l'érosion ;
- Articuler ces principes avec les politiques locales existantes, telles que le PCAET ou le contrat d'agglomération, dans une logique de cohérence territoriale.

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

Sur un territoire soumis à une forte pression foncière et touristique, la préservation de la ressource en eau, la maîtrise des pollutions diffuses et la régulation du ruissellement constituent des enjeux majeurs pour garantir un développement durable et résilient. La gestion intégrée de l'eau impose d'agir de manière coordonnée sur les usages, la planification de l'urbanisation, la désimperméabilisation des sols et la préservation des milieux aquatiques récepteurs. Si l'approvisionnement en eau ne constitue pas une vulnérabilité à court terme pour Estérel Côte d'Azur Agglomération, la qualité des masses d'eau et l'adaptation des aménagements à une gestion économe et durable de la ressource demeurent prioritaires.

Objectifs stratégiques :

- **Préserver durablement la ressource en eau.**
- **Organiser une gestion intégrée des eaux pluviales en cohérence avec les enjeux d'infiltration, de désimperméabilisation et de réduction des ruissellements.**
- **Favoriser l'usage des techniques alternatives de gestion et stockage de l'eau dans les projets d'aménagement.**

P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible

Les documents d'urbanisme locaux intègrent le besoin d'une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à sécuriser ses différents usages, y compris ceux liés à l'activité touristique, dans les projets d'aménagement.. Ils s'assurent, en amont de toute ouverture à l'urbanisation ou de tout développement d'équipements, de la disponibilité effective de la ressource en adéquation avec les besoins générés par le développement envisagé.

P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses

L'aménagement du territoire doit contribuer à la limitation des apports polluants vers les milieux aquatiques. Il s'agit :

- De privilégier les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif pour le développement urbain ;
- De poursuivre l'élimination des eaux parasites et la mise en conformité des ouvrages ;
- De limiter les rejets directs dans les milieux, en favorisant les dispositifs de pré-traitement, de ralentissement ou de rétention des flux.

Les documents d'urbanisme s'appuient sur la réalisation ou l'actualisation des schémas directeurs relatifs à l'eau potable, à l'assainissement et aux eaux pluviales, en coordination avec les acteurs concernés.

P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales

Les documents d'urbanisme intègrent une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des projets, visant à :

- Désimperméabiliser les sols et limiter l'extension des surfaces imperméables à la stricte nécessité fonctionnelle ;
- Favoriser l'infiltration à la parcelle dès la conception du projet (noues, fossés paysagers, tranchées drainantes, toitures végétalisées, parcs inondables, zones tampons) ;
- Prendre en compte les capacités et limites du réseau récepteur, y compris en anticipant les phénomènes de saturation par temps de pluie ;
- Mettre en œuvre des mesures de rétention à la parcelle adaptées à la typologie d'urbanisation, dans le respect des préconisations locales (Mission Interservices Eau Var) ;
- Compenser, pour l'existant, l'impossibilité d'infiltration par des aménagements paysagers perméables.

Les collectivités compétentes élaborent ou actualisent leurs schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, intégrant les problématiques de ruissellement urbain, la maîtrise des flux, la limitation de l'érosion, et la préservation des milieux récepteurs.

R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau

Dans un objectif de sobriété et de sécurisation durable de la ressource, les documents d'urbanisme sont invités à promouvoir une approche intégrée des usages de l'eau. Il est recommandé de :

- Favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou grises pour des usages publics, domestiques non sanitaires ou industriels, dans le respect du cadre réglementaire ;
- Identifier, dans les zones d'activité, équipements publics et quartiers denses des dispositions favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, dans le respect du cadre réglementaire applicable.;

C.6. Promouvoir une transition énergétique locale fondée sur les potentiels territoriaux

L'autonomie énergétique du territoire constitue un enjeu important, appuyé par le PCAET. Les documents d'urbanisme ont un rôle à jouer pour soutenir la diversification de la production, la maîtrise des consommations et la valorisation des ressources locales.

Objectifs stratégiques :

- **Encourager le développement des énergies renouvelables en lien avec les ressources et les spécificités locales.**
- **Favoriser la sobriété énergétique dans les bâtiments, les mobilités et les équipements.**
- **Garantir une bonne insertion environnementale et paysagère des projets énergétiques.**

Soutenir les initiatives locales de production et d'autoconsommation

P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique

L'ambition régionale est de couvrir 100 % de la consommation régionale par des énergies renouvelables d'ici 2050, en assurant un mix énergétique diversifié.

Au regard des potentiels identifiés, des enjeux environnementaux du territoire et des objectifs de neutralité carbone nationaux, le PCAET Estérel Côte d'Azur Agglomération définit les objectifs suivants :

- **À l'horizon 2030, la production d'énergies renouvelables devrait atteindre 32% de la consommation finale d'énergie, dont 264 GWh/an en photovoltaïque afin de répondre aux objectifs de couverture des consommations énergétiques par des énergies renouvelables.**
- **A l'horizon 2050 64% de taux de couverture ENR dont 393 Gwh**

P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables

Les documents d'urbanisme encouragent l'équipement des espaces déjà artificialisés (toitures, façades, parkings, zones d'activités) en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est priorisée sur ces surfaces, en cohérence avec les potentiels identifiés localement.

D'une façon générale, ces espaces doivent être mis à profit en priorité pour permettre l'installation d'unités de production d'énergies renouvelables. Les documents d'urbanisme doivent prioritairement permettre l'équipement de ces espaces déjà artificialisés.

Dans les cas d'installation au sol, la priorité est donnée au développement des parcs photovoltaïques ou d'unités de méthanisation.

Les installations d'énergies renouvelables au sol doivent respecter une hiérarchie de priorité, privilégiant les parcs photovoltaïques et des unités de méthanisation. Leur implantation devra respecter les principes suivants :

1. Priorisation des espaces dégradés et friches

Les projets doivent s'implanter en priorité sur des espaces déjà artificialisés, dégradés ou en friches afin de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2. Implantation sur les espaces agricoles en activité (Agrivoltaïsme)

L'implantation d'installations sur des parcelles agricoles en activité ne doit pas être autorisée, à l'exception des projets agrivoltaïques conformes aux dispositions légales en vigueur. Ces derniers doivent garantir :

- Le maintien des fonctions agronomiques et écologiques du sol sans altération durable ;

- La compatibilité avec les activités agricoles et pastorales si la vocation du terrain est agricole.
3. **Intégration paysagère**
Les installations doivent s'intégrer harmonieusement dans le site, les milieux naturels et les paysages. Ainsi, en zone agricole ou naturelle, elles doivent :
- Ne pas compromettre l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières sur les terrains concernés ;
 - Préserver les espaces naturels et la qualité paysagère du territoire.
4. **Respect des réglementations**
Tous les projets doivent se conformer aux normes réglementaires en vigueur et aux bonnes pratiques en matière de conception et d'installation (charte départementale), afin de justifier leur non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SCoT incite également à explorer des solutions adaptées aux contraintes foncières du territoire, telles que l'aquathermie ou la thalassothermie en zones littorales, et à soutenir l'émergence de micro-réseaux intelligents à l'échelle de quartiers (microgrids).

La filière bois-énergie est encouragée, notamment à travers la valorisation des déchets issus de l'entretien des haies ou de l'agriculture. Le développement de la filière de valorisation énergétique des déchets est également à favoriser.

R29 - Développer les réseaux de chaleur et de froid

Les opérations d'aménagement prévoient, chaque fois que possible, une desserte par un réseau de chaleur ou de froid alimenté par des énergies renouvelables, en particulier dans les secteurs denses, en renouvellement urbain ou au sein des zones d'activités économiques.

Les documents d'urbanisme peuvent accompagner la création ou l'extension de ces réseaux, notamment en lien avec les opérations publiques d'aménagement ou les programmes de rénovation urbaine.

R30 - Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité

Le SCoT encourage la mise en œuvre d'opérations sobres en énergie, intégrant des formes urbaines compactes, des bâtiments performants et des matériaux recyclables pour les aménagements publics. L'éclairage public à basse consommation et la présence du végétal en ville sont favorisés pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le confort thermique.

Les projets portés par les collectivités doivent être exemplaires sur le plan énergétique, en particulier dans les opérations de construction ou de rénovation de maîtrise d'ouvrage publique.

Les communes sont invitées à intégrer les objectifs de qualité environnementale, de sobriété énergétique et de valorisation des énergies renouvelables dans leurs documents d'urbanisme et leurs projets de territoire.

Le SCoT encourage également les politiques locales de l'habitat à renforcer la connaissance et le suivi de l'état du parc de logements, en particulier sur les dimensions de performance énergétique, confort d'usage et vacance. Ces démarches doivent permettre d'orienter les actions des programmes du PLH vers la lutte contre la précarité énergétique et la remobilisation du parc existant, contribuant ainsi à la sobriété foncière et à la qualité du cadre de vie résidentiel.

C.7. Organiser la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire

La structuration de la filière de recyclage des déchets inertes constitue un atout local, avec un taux de valorisation élevé. Dans ce contexte, les documents d'urbanisme locaux veilleront à intégrer les enjeux liés à la gestion des déchets et à la circularité des matériaux dans les projets d'aménagement.

Objectifs stratégiques :

- **Renforcer la prévention, le tri et la valorisation des déchets dans une logique de boucle locale.**
- **Accompagner la création d'équipements adaptés aux flux et aux besoins du territoire.**
- **Limiter les nuisances et l'impact environnemental des installations de gestion des déchets.**
- **Intégrer la gestion des déchets dès la conception des projets d'aménagement.**

R31 - Anticiper la gestion des déchets dans les opérations d'aménagement

Les documents d'urbanisme veillent à intégrer en amont des projets les besoins liés à la collecte, au tri et au traitement des déchets. Cette prise en compte concerne notamment :

- Les quartiers en extension ou en densification, où il convient de prévoir des espaces adaptés à la collecte (points d'apport volontaire, locaux techniques), à la valorisation (compostage partagé, gestion des biodéchets) et à la logistique de proximité ;
- Les sites de restauration collective, marchés, équipements publics et ensembles résidentiels, en lien avec la mise en œuvre de solutions locales pour les biodéchets.

R32 - Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités économiques

Dans les secteurs à vocation économique, les documents d'urbanisme identifient les besoins spécifiques liés à la gestion des déchets professionnels et soutiennent le développement :

- De dispositifs mutualisés de tri et de valorisation à l'échelle des zones d'activités ;
- D'équipements adaptés aux différentes filières (mobilier, BTP, organique, etc.) ;
- De démarches d'écologie industrielle et territoriale facilitant l'émergence d'écosystèmes économiques circulaires.

R33 - Renforcer le maillage des équipements de collecte et de traitement

Il s'agit de :

- Développer et mettre en réseau les déchetteries existantes pour en améliorer l'accessibilité, la complémentarité et la performance ;
- Anticiper l'implantation à court terme d'une installation de stockage des déchets inertes dans l'Est Var, en réponse aux besoins identifiés ;

R34 - Déployer une économie circulaire territorialisée et ancrée dans les filières locales

Les documents d'urbanisme encouragent la mise en œuvre d'une économie circulaire à l'échelle locale, à travers :

- La prévision des emprises liée à la création de ressourceries intercommunales, de centres de tri de proximité et d'industries de revalorisation multi-filières (agriculture, BTP, mobilier, etc.) ;
- L'identification d'espaces pouvant accueillir des plateformes de transformation secondaire, des chantiers de valorisation in situ ou des installations de stockage de déchets inertes temporaires (ISDI) ;
- L'intégration de clauses de réemploi et de valorisation des matériaux dans les marchés publics, notamment pour les projets de construction et de rénovation urbaine.

C.8. Valoriser et préserver les ressources minérales locales

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une diversité géologique importante, entre formations cristallines (gneiss, granites, rhyolites, microdiorite dite « estérellite ») et substrats sédimentaires (calcaires, dolomies, grès, argiles), offrant une base propice à la valorisation de ressources minérales à usages variés : granulats pour la viabilité, matériaux pour le béton prêt à l'emploi, couches de roulement, mais aussi roches ornementales et matériaux pour l'industrie des produits de construction (ciment, plâtre, briques). Le territoire se distingue également par la présence d'installations de transformation, comme la carrière de porphyre des Grands Caous à Saint-Raphaël, utilisée pour la production de granulats techniques et identifiée dans le Schéma Régional des Carrière PACA comme ressource stratégique à l'échelle régionale.

Dans ce contexte, les documents d'urbanisme sont invités à reconnaître l'importance de ces ressources et à accompagner leur valorisation dans une logique de sobriété, d'ancrage territorial et de circularité.

Objectifs stratégiques :

- **Identifier et protéger les gisements minéraux d'intérêt stratégique pour le territoire.**
- **Encadrer les conditions d'exploitation pour en limiter les impacts environnementaux et paysagers.**
- **Assurer la compatibilité des carrières avec les autres fonctions du territoire (habitat, biodiversité, paysage).**
- **Favoriser le réemploi et la valorisation locale des matériaux extraits.**

R35 - Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales

Il est recommandé que les documents d'urbanisme :

- Reconnassent les gisements exploitables ou potentiellement valorisables à proximité des zones d'aménagement, en veillant à la compatibilité avec les autres fonctions du territoire ;
- Soutiennent l'usage des ressources minérales locales dans les projets de construction, en favorisant les matériaux extraits et transformés localement (ex : porphyre de Saint-Raphaël, calcaires régionaux, matériaux recyclés) ;
- Intègrent les ressources issues de la filière du recyclage dans les prescriptions ou recommandations applicables aux projets d'aménagement, en cohérence avec les objectifs d'économie circulaire (matériaux issus de la déconstruction, ressources secondaires recyclées pour la viabilité ou les bétons, etc.) ;

- Accompagnent le développement d'activités de transformation secondaire ou de stockage temporaire des matériaux issus des chantiers, à travers une localisation adaptée aux contraintes de logistique et de cohabitation avec les autres usages du sol.

Les opérations d'aménagement peuvent contribuer à cette dynamique en intégrant des clauses ou incitations relatives à l'utilisation de matériaux de provenance locale ou issus du réemploi, et en identifiant des filières de valorisation en lien avec les plateformes présentes sur le territoire ou dans son voisinage immédiat.

C.9. Réduire l'exposition aux nuisances et améliorer le confort environnemental

Dans un territoire soumis à de fortes pressions urbaines et touristiques, la qualité du cadre de vie passe par une meilleure prise en compte des nuisances et des facteurs de vulnérabilité environnementale. Qu'il s'agisse de chaleur urbaine, de pollution de l'air, de bruit ou de saturation des infrastructures en période estivale, ces contraintes pèsent sur la santé, le bien-être et la résilience des espaces urbanisés.

L'aménagement peut devenir un levier de transformation en intégrant dès la conception des projets des solutions d'atténuation et d'adaptation. Cela suppose d'agir à la fois sur les formes urbaines, la gestion des ambiances (thermiques, sonores, atmosphériques), la localisation des fonctions sensibles et la requalification des espaces publics.

Objectifs stratégiques :

- **Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores, visuelles et olfactives.**
- **Préserver la qualité de l'air et lutter contre les pollutions diffuses.**
- **Améliorer le cadre de vie par l'intégration de dispositifs de confort thermique, acoustique et visuel dans les projets.**
- **Encourager l'aménagement de trames de fraîcheur et la végétalisation des espaces urbanisés.**

R36 - Intégrer le confort climatique et la désimperméabilisation dans les projets d'aménagement

Les projets d'aménagement veillent à intégrer dès la conception des mesures favorisant le confort thermique d'été et l'adaptation climatique. Il est notamment recommandé de :

- Orienter les bâtiments pour optimiser la ventilation naturelle et l'ombre ;
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique ;
- Désimperméabiliser les sols dans les espaces publics et privés (cours d'école, stationnements, placettes, voies secondaires) ;
- Favoriser les sols poreux, la végétation haute, les dispositifs de rafraîchissement passifs (brumisateurs passifs, fontaines recyclées) et les plantations structurales.

Les documents d'urbanisme peuvent encourager l'implantation de corridors végétalisés continus en centre urbain et soutenir des formes urbaines sobres, ventilées et végétalisées.

R37 - Prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement

Dans les secteurs exposés à la pollution atmosphérique (axes structurants, secteurs à forte densité de fréquentation estivale, zones de congestion routière), les documents d'urbanisme sont invités à :

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

La qualité de l'air intérieur peut être préservée en encourageant l'usage de matériaux biosourcés, locaux, peu émissifs, notamment dans les bâtiments destinés à l'accueil du public.

A l'horizon 2030, le scénario Estérel Côte d'Azur Agglomération (PCAET) prévoit une réduction de 43 % des émissions de gaz à effet de serre de son territoire par rapport à 2012. A 2050, les objectifs de réduction seraient de 65 %.

R38 - Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation

Les documents d'urbanisme prennent en compte les nuisances sonores (trafic, ICPE, activités agricoles ou industrielles) ainsi que les risques pour les personnes et les biens, notamment liés aux installations classées et au transport de matières dangereuses. Cette prise en compte peut conduire à :

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

R39 - Surveiller et sensibiliser à la qualité de l'air et aux nuisances

Les collectivités sont invitées à renforcer les dispositifs de surveillance en lien avec les organismes compétents et à assurer une information accessible et continue auprès des habitants, notamment dans les zones les plus exposées. Cette démarche contribue à la responsabilisation des acteurs et à la mise en œuvre de stratégies d'aménagement plus sobres et plus résilientes.

C.10. Placer le territoire sur la trajectoire du « zéro artificialisation nette »

Estérel Côte d'Azur Agglomération inscrit son SCoT dans la trajectoire nationale du « Zéro Artificialisation Nette » fixée par la loi Climat et Résilience. L'analyse menée sur la période 2011-2020 met en évidence une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 290 hectares, soit un rythme moyen d'environ 29 hectares par an. Cette dynamique, marquée par une forte pression sur le foncier littoral et périurbain, a conduit à fixer des objectifs ambitieux de sobriété foncière.

La trajectoire définie dans le SCoT repose sur une réduction progressive et chiffrée de la consommation foncière par tranches de dix ans, en cohérence avec le SRADDET régional et les obligations légales. Elle a été élaborée en tenant compte, d'une part, des besoins de développement justifiés par les communes, et, d'autre part, des projets structurants portés à l'échelle de l'agglomération.

L'effort demandé s'appuie prioritairement sur le renouvellement urbain, la densification et la transformation des espaces déjà urbanisés. L'objectif n'est pas de freiner le développement, mais de l'orienter vers une logique d'optimisation des espaces existants, garantissant ainsi la capacité d'accueil du territoire tout en préservant ses ressources naturelles et agricoles.

La déclinaison communale des enveloppes foncières mobilisables permet de répartir de manière équitable et transparente les efforts à fournir, tout en offrant aux documents d'urbanisme locaux un cadre clair pour inscrire leur propre trajectoire ZAN en compatibilité avec le SCoT

Objectifs stratégiques :

- **Mettre en œuvre la trajectoire de sobriété foncière définie par le SRADDET en vigueur et la loi climat et résilience ;**
- **Encadrer les ouvertures à l'urbanisation en cohérence avec les capacités d'accueil et les besoins du territoire ;**
- **Mobiliser prioritairement le renouvellement urbain, la densification, et la transformation des espaces déjà urbanisés.**

P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols

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

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

Lors des évaluations de la mise en œuvre du SCOT, les objectifs qui n'auraient pas été atteints par une des destinations pourront, le cas échéant, être réaffectés à d'autres destinations, en respectant le volume de consommation de l'espace total proposé par cet objectif, garant de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette sur le territoire ».

Le Mode d'Occupation du Sol (MOS) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est l'outil de suivi indispensable à la bonne évaluation de la mise en œuvre de ces objectifs de sobriété foncière.

Les documents d'urbanisme locaux devront fixer leur propre trajectoire ZAN en compatibilité avec les plafonds fixés dans le SCoT

	Enveloppe foncière mobilisable 2026-2046 (ha)
Fréjus	67
Saint-Raphaël	25
Puget sur Argens	31
Roquebrune-sur-Argens	18
Les Adrets-de-l'Estérel	30
TOTAL	171

PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES

Le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération constitue à la fois un patrimoine naturel, un espace de vie et un moteur économique. Le SCOT engage une stratégie de reconquête et de protection, qui conjugue attractivité touristique, résilience climatique et qualité paysagère.

La priorité est de préserver ce milieu fragile. L'urbanisation nouvelle y est strictement encadrée, afin de protéger les écosystèmes côtiers et d'anticiper les risques liés au recul du trait de côte et à la montée du niveau de la mer. Les aménagements futurs devront prendre en considération les phénomènes d'érosion et de submersion, en privilégiant les solutions fondées sur la nature et la renaturation des espaces littoraux.

Dans cette logique, l'agglomération privilégie les opérations de requalification dans le cœur d'agglomération qui redonnent au littoral sa qualité et sa vocation de vitrine durable. La transformation du bord de mer à Fréjus et Saint-Raphaël illustre cette ambition : une façade littorale repensée comme un boulevard urbain apaisé, avec une promenade végétalisée, des mobilités douces et un transport en commun en site propre. Aux Issambres, quartier littoral de la commune de Roquebrune-sur-Argens, le projet de réaménagement du front de mer traduit la même exigence : continuité piétonne et accessibilité universelle, végétalisation et désimperméabilisation, renforcement du cadre de vie et redynamisation de l'attractivité commerciale et touristique. Ces projets emblématiques témoignent de la volonté de l'agglomération de conjuguer modernisation, identité méditerranéenne et durabilité.

La stratégie intègre également la sécurisation et l'adaptation des ports, essentiels à l'économie maritime et au nautisme. Le SCOT affirme l'importance d'assurer leur résilience face aux risques climatiques, tout en optimisant leur rôle d'accueil et de services. Il vise aussi la possibilité d'assurer un accès à la mer, par des cales de mise à l'eau ou par des solutions de port à sec, afin de répondre aux besoins du nautisme tout en limitant la pression sur le linéaire côtier.

Cette politique vise à offrir un littoral exemplaire : attractif, accessible, sécurisé et durable. Chaque projet doit contribuer à la valorisation de l'identité méditerranéenne, à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à l'adaptation du territoire aux grands défis climatiques.

D.1. Modalité de mise en œuvre de l'article L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'intégralité des territoires des Communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël.

La loi littoral prévoit, sauf dérogation spécifique, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation. En dehors de ces agglomérations et de ces villages, les constructions ou installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « secteurs déjà urbanisés », secteurs regroupant quelques constructions qui ne se trouvent pas en continuité d'agglomérations ou de villages existants.

À cette fin, il revient au SCoT de déterminer les critères d'identification de ces « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés ».

Objectifs stratégiques :

- Clarifier les principes d'application de la loi Littoral à l'échelle du SCoT.

Les agglomérations des communes littorales

Préambule :

Sans préjudice de la qualification d'agglomération, des espaces naturels et agricoles existent au sein de ces secteurs. La qualification d'un secteur en agglomération n'exclut pas la possibilité pour les PLU de classement en zonages naturel ou agricole de parcelles à préserver qui constituent des espaces de respiration et de traversées pour la biodiversité en zones urbaines.

Définition

Le SCoT considère plusieurs critères qui définissent les agglomérations :

- La desserte par les équipements élémentaires (voies de circulation, des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ...), critère commun aux trois entités agglomération, village et SDU ;
- Une enveloppe urbaine continue rassemblant environ 800 logements/unités de constructions à usage résidentiel ou, pour les secteurs à dominante économique, une surface bâtie supérieure à 25 ha. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les espaces urbains stratégiques mixtes associant logements et activités.

Les agglomérations sont les entités urbaines principales et peuvent s'étendre sur plusieurs communes (Agglomération de Fréjus–Saint-Raphaël). Les secteurs de Roquebrune-village, Les Issambres, Saint-Aygulf, Agay et La Bouverie sont issus du développement de bourgs historiques et présentent une population et des services qui leur confèrent le statut d'agglomération. Certaines agglomérations sont à la fois composées d'une entité résidentielle majeure et d'un espace économique d'envergure (Les Fourques–Quatre chemins, Caïs). Le SCoT considère également les zones d'activités de plus de 25 hectares comme des agglomérations (La Palud, Les Esclapes, Le Capitou), en vertu de leur densité d'activités et leur impact dans l'organisation économique du territoire.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre ;
- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Localisation

Les agglomérations doivent être délimitées à la parcelle par les PLU. Les campings ne sont pas constitutifs d'une continuité urbaine à l'exception des seuls bâtiments soumis à autorisation d'urbanisme qui peuvent être pris en compte pour apprécier la continuité avec une agglomération.

Les agglomérations identifiées sont les suivantes :

L'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël

L'agglomération de Fréjus–Saint-Raphaël est encadrée par deux coupures d'urbanisation. Entre ces deux coupures, l'agglomération présente un front bâti continu le long de la Méditerranée du Port de Fréjus à Boulouris. L'urbanisation débute à partir de la partie bâtie de la Base NatureOuest, puis les quartiers Le Grand ESCA, Villeneuve et La Tourrache. La D98b constitue ici la limite. Elle suit ensuite Le Reyran jusqu'à sa jonction avec la D 100A. La continuité urbaine se poursuit ensuite au Nord de Fréjus, de part et d'autre de la N7 jusqu'au secteur Les Darboussières. Elle emprunte les secteurs Nord de Saint-Raphaël en intégrant Valescure, les Veyssières jusqu'au Trois Collets, Mal Temps et Vaulongue. La limite suit

ensuite les zones d'activités du Cerceron et de l'Epsilon, pour redescendre jusqu'au vallon de Boulouris, qui présente la coupure d'urbanisation évoquée précédemment.

L'enveloppe urbaine est limitée à l'intérieur de secteurs continus, desservis par les réseaux, hors zones humides et zones rouges au PPRI. La zone de Castéou / Plan Guinet / Le Bombardier / Lac Saint-Esprit est exclue de l'enveloppe, en raison de son rôle structurant dans la trame verte du SRADDET. Toute évolution devra s'inscrire dans la densification des dents creuses et s'accompagner d'une gestion maîtrisée de l'imperméabilisation des sols, en privilégiant l'infiltration à la parcelle. La conservation des structures végétales existantes, l'intégration paysagère des projets, la prise en compte des vues vers les espaces naturels ou patrimoniaux, et la qualité du traitement des franges urbaines sont essentielles, notamment en limite des coupures d'urbanisation. Les extensions en secteur Nord seront conditionnées à la compatibilité avec les continuités écologiques identifiées, notamment autour des zones du Cerceron, de l'Epsilon et des corridors du Reyran et du Valescure.

L'agglomération d'Agay

L'agglomération d'Agay s'inscrit dans un site fortement contraint par le relief, la présence du massif forestier de l'Estérel, les risques naturels (ruissellement, inondation), la proximité du rivage et les enjeux de trame verte et bleue. Le secteur urbanisé s'organise autour de la baie, du centre et des quartiers d'Anthéor, du Dramont et du haut d'Agay. Il est connecté à la fois au linéaire littoral de Saint-Raphaël et aux espaces forestiers du massif. Les continuités bâties sont marquées, mais ponctuellement interrompues par des coupures végétales et des secteurs à enjeu environnemental fort.

L'urbanisation est contrainte de toutes parts par les risques d'inondation, les zones humides, les continuités écologiques du massif et la trame bleue du vallon d'Agay. Les campings situés dans la calanque d'Anthéor ne sont pas considérés comme secteurs urbanisables, mais peuvent néanmoins se conforter sans changer de destination. La zone non bâtie située entre le massif, le vallon d'Agay et les plans d'eau intérieurs est exclue de toute extension potentielle. Le rivage, inscrit dans la trame verte du SRADDET, devra faire l'objet d'une attention spécifique, notamment pour préserver les milieux littoraux en co-visibilité. Tout aménagement devra intégrer les contraintes fortes liées au ruissellement, à la qualité paysagère et au maintien des espaces ouverts. Les zones humides, identifiées comme tampons fonctionnels entre l'habitat et le massif, devront être strictement préservées et renforcées par une gestion adaptée de l'interface urbain-nature.

L'agglomération Saint-Aygulf

L'agglomération de Saint-Aygulf s'étend autour du centre historique, structuré par l'avenue principale et les équipements de centralité. Le tissu urbain est composé de quartiers résidentiels denses et d'extensions diffuses vers l'Est en direction des Issambres, et vers le Nord en direction des Étangs de Villepey. Elle constitue une entité urbaine continue, ponctuellement interrompue par des coupures ou des secteurs inondables, et s'inscrit dans la continuité du front littoral.

Les limites d'urbanisation à proximité des Étangs de Villepey, des abords du ruisseau Reydisart et du massif des Petites Maures ne pourront être étendues. Ces espaces présentent des enjeux combinés de trame bleue, de zones humides et de biodiversité, qui justifient leur maintien en espace non urbanisé.

L'agglomération Les Issambres

L'agglomération des Issambres se développe linéairement entre le littoral et les premières pentes du massif des Petites Maures. Elle est structurée par la route départementale littorale

RD559, avec un tissu résidentiel dense à proximité du rivage, et plus diffus en remontée de pente. Le secteur est ponctuellement entrecoupé de vallons, de boisements et de coupures naturelles, notamment au droit du ravin de la Gaillarde. L'unité bâtie présente une continuité urbaine globalement constituée.

Dans une optique de préservation de la biodiversité, l'urbanisation ne pourra pas se développer au-delà de la limite actuelle en grignotant le massif des Petites Maures. Aucune extension vers les espaces naturels boisés situés en arrière du front bâti ne pourra être admise. Toute évolution du tissu devra privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés, dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers.

L'agglomération Roquebrune-Village

L'agglomération de Roquebrune-Village est constituée d'un bourg historique. Elle comprend Saint-Pierre, Saint-Eloï, Sainte-Anne, Sainte-Candie et Les Douanes. Elle se développe à partir du noyau ancien en rebord de plateau, dans un contexte de relief marqué et de transitions avec les espaces naturels ou agricoles.

Les constructions, aménagements ou activités ne pourront pas se développer en direction du ravin de la Garrigue, des collines du Monastère et des Allons, ni dans les zones humides du Val d'Argens. Ces secteurs sont exclus de toute extension potentielle. L'enveloppe urbaine doit être strictement limitée aux secteurs déjà constitués. Les formes d'aménagement devront intégrer la qualité paysagère du site, la préservation des espaces ouverts, et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

L'agglomération Les Fourques – Quatre Chemins

L'agglomération Les Fourques – Quatre Chemins est située à l'Est du territoire de Roquebrune-sur-Argens, au croisement de la RD7 et de la RD N7. Elle regroupe les secteurs urbanisés de part et d'autre de ce nœud structurant, à proximité immédiate des zones d'activités et d'habitat du val de l'Argens. Elle est connectée au tissu urbain existant par la continuité de l'habitat et les voiries principales, mais bordée par des espaces naturels, boisés ou humides.

Ce secteur présente une sensibilité particulière liée à la présence de zones humides, de terrains en ruissellement, et d'un linéaire d'infrastructures important (RD7, RD N7, voie SNCF). Les projets devront se limiter aux espaces déjà urbanisés et n'emporter aucune extension vers les zones humides identifiées.

La désimperméabilisation des sols devra être privilégiée, en particulier en bordure des écoulements naturels. Le délaissé situé au Nord-Ouest, entre l'autoroute et la voie ferrée, pourra être valorisé en priorité du fait de ses contraintes existantes et de son enclavement, sous réserve d'un traitement adapté des eaux pluviales.

L'agglomération de La Bouverie

L'agglomération de La Bouverie, située au Nord du territoire de Roquebrune-sur-Argens, constitue une entité résidentielle importante, structurée autour de l'avenue des Orchidées et des quartiers de lotissements récents. Elle est reliée au centre-ville par la RD7 et présente un développement linéaire en fond de vallon, à proximité du massif de l'Estérel et des espaces naturels périphériques.

Le secteur est cerné par des zonages de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF, trame verte du SRADDET), et présente un réseau hydrographique dense ainsi qu'un relief propice au ruissellement. L'urbanisation devra s'effectuer exclusivement en dents creuses internes, sans extension au-delà des limites existantes.

L'agglomération du Capitou

L'agglomération du Capitou est à vocation principalement économique et se déploie de part et d'autre de l'A8. Elle comprend Le Capitou, le pôle Jean-Louis et Capitou Industrie, et le Sud du Camp Lecoq.

La partie Nord est bornée à l'Ouest par un espace à forte valeur écologique (à l'Ouest de la RD4) et à l'est par une zone inondable. Ces deux limites doivent être conservées comme bornes à toute extension.

L'agglomération de Caïs

L'agglomération de Caïs est située à l'Ouest Sud de Fréjus, à l'interface entre le secteur balnéaire de Saint-Aygulf et les quartiers d'activités en retrait du littoral. Elle comprend un tissu mixte d'habitats résidentiels et d'hébergements touristiques, en lien avec les axes de desserte principaux (RD4, voie ferrée). Plusieurs campings et équipements d'accueil temporaire marquent l'organisation du secteur.

La configuration actuelle du secteur, sa diversité d'occupations et la proximité de milieux ouverts invitent à préserver les espaces non bâtis contribuant à la qualité paysagère et à la perméabilité écologique. Les documents d'urbanisme devront veiller à maintenir un équilibre entre les formes bâties existantes et les secteurs végétalisés, en s'appuyant sur la densification du tissu sans empiéter sur les zones sensibles.

L'agglomération de La Palud

L'agglomération de La Palud se situe à l'Ouest de Fréjus, en rive droite de l'Argens. Elle comprend un ensemble bâti en continuité avec les quartiers périphériques de la ville : La Palud, le Lou Gabian, la Garonnette et les Baisses, structuré autour d'un axe principal et bordé par des zones d'activités et des espaces naturels. Le secteur présente une organisation linéaire le long des voies de desserte, avec une insertion dans un tissu mixte résidentiel et agricole.

Ce secteur est majoritairement situé en zone inondable et directement concerné par les enjeux de la trame bleue, en lien avec l'Argens. Dans ce contexte, toute évolution du tissu bâti devra rester mesurée et prendre en compte la vulnérabilité du site.

L'agglomération Les Esclapes

L'agglomération Les Esclapes se situe en continuité de la zone d'activités de Puget sur Argens, le long de la DN 7. L'aménagement de la zone économique Les Esclapes, en continuité de la zone de Puget sur Argens sera possible à partir de la commune de Fréjus.

Les villages

Définition

Le SCoT considère que les villages peuvent uniquement se densifier. Ce choix est issu d'une volonté politique de ne pas poursuivre l'étalement urbain de certains secteurs résidentiels, hors agglomération.

La desserte par les équipements élémentaires (voies de circulation, des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ...), critère commun aux trois entités agglomération, village et SDU, est maintenu. Ces villages sont également dotés d'équipements, de services, de commerces d'entreprises,

ou d'un espace collectif identifiable qui assure une vie de village, et en font des relais de proximité.

Le village est une enveloppe urbaine continue comprenant environ entre 150 et 800 logements et/ou d'unités de constructions à usage d'habitation. Ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie comprise entre 10 hectares et 25 hectares. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les secteurs mixtes associant logements et activités

Localisation

Les villages doivent être délimités à la parcelle par les PLU. Les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser dans les secteurs identifiés comme village.

Les équipements de type camping situés en limite zone agglomérée, ne sont pas intégrés aux entités urbaines définies ci-après.

Les villages identifiés sont :

- Le Trayas
- Aiguebonne
- Sainte Brigitte
- Villepey
- Saint-Jean-de-Cannes
- Le Capitou de l'Estérel Nord
- Le Fournel-Est
- Les Pins Parassols
- La ZAC Raphèle

Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Définition

L'article L. 121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse.

Selon cet article, un SDU se caractérise par, « entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Le SCoT s'appuie sur le nombre de constructions au sein de l'enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, afin de différencier l'espace diffus des SDU. Aussi, les SDU ne peuvent pas être localisés ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proches du Rivage.

Les SDU sont une enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, localisée ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent entre 30 et 150 logements/unités de constructions à usage résidentiel compris

Les SDU sont des lotissements entourés d'espaces naturels ou d'espaces cultivés. Le relief parfois très accidenté ou la présence d'une infrastructure majeure influent sur la densité des constructions (L'Espéoutier, Le Compassis), mais tous présentent une grande concentration de résidences (Le Bonfin, Le Capitou Sud Estérel, La Rouvière, Les Planes, le Domaine des Deux Collines), et sont organisés autour d'une à deux voies principales qui desservent

l'ensemble des habitations. Ils peuvent accueillir des hébergements hors destination habitation.

Localisation

Les SDU doivent être délimités à la parcelle par les PLU et cette délimitation doit intervenir au plus près du bâti. Les documents d'urbanisme locaux ne pourront pas prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser. Les équipements de type camping situés en limite de zone agglomérée, ne sont pas intégrés aux entités urbaines définies ci-après.

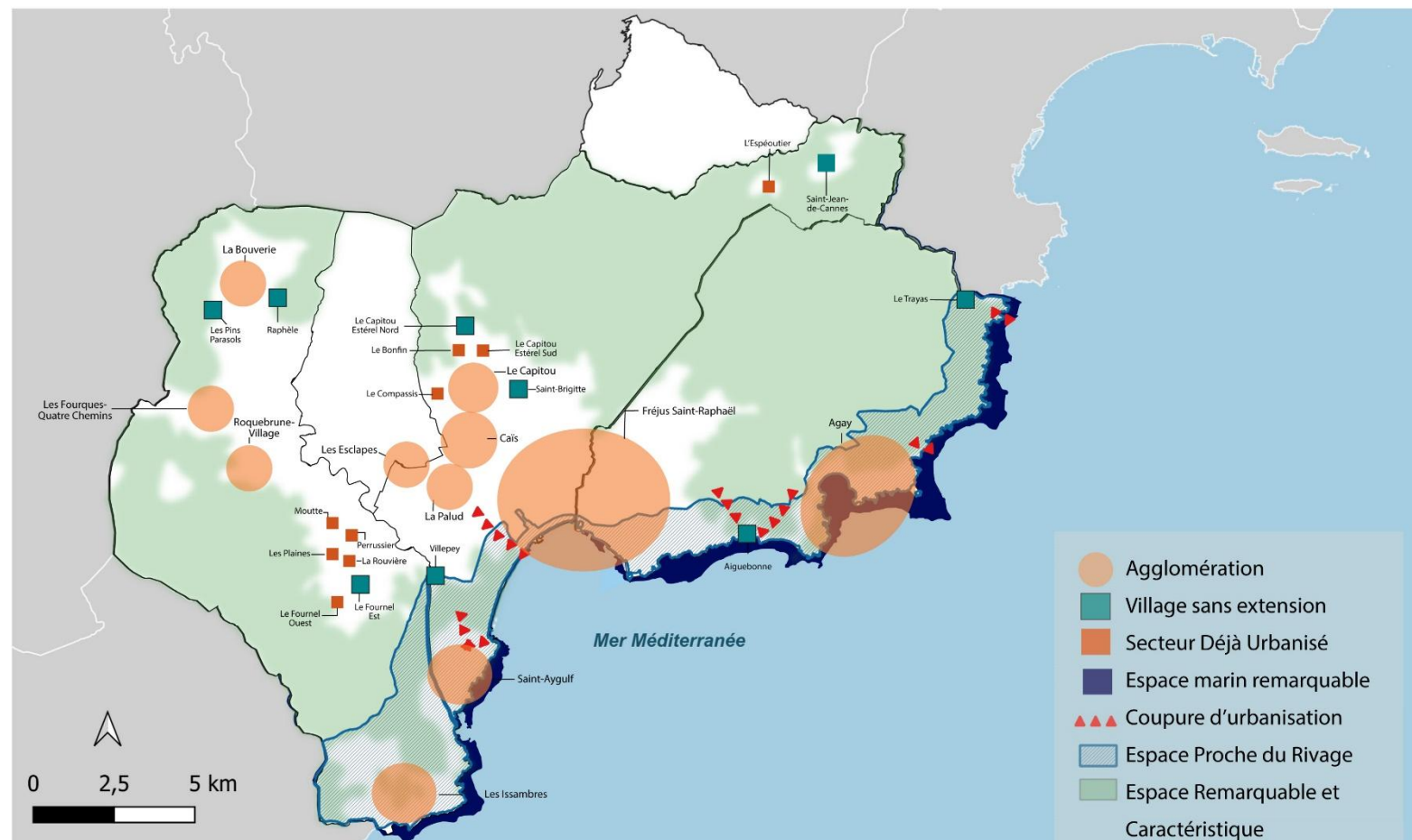
Sont identifiés comme SDU les secteurs suivants :

- Le Bonfin
- Le Capitou Sud Estérel
- Le Compassis
- L'Espéoutier
- La Rouvière
- Les Planes
- Le Perrussier
- La Moutte
- Le Fournel-Ouest
- Le Domaine des Deux Collines

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

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

D.2. Protéger et préserver les espaces sensibles

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'intégralité des territoires des Communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël.

A ce titre la présente partie précise les principales notions qui constituent la loi Littoral

- les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC)
- les Espaces Proches du Rivage (EPR)
- les coupures d'urbanisation

Objectifs stratégiques :

- **Garantir une urbanisation cohérente avec les grands équilibres littoraux.**
- **Préserver les espaces naturels et limiter l'urbanisation diffuse en bord de mer.**

D.2.1. Encadrer l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont définis selon 3 critères :

- 1) leur visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,
- 2) celui de la distance du littoral,
- 3) celui du relief et de la configuration particulière des lieux.

Le 1er principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'extension limitée de l'urbanisation impliquant un principe de faible urbanisation des espaces agricoles et naturels, et ce tant en enveloppe urbaine qu'en extension d'enveloppe.

Le 2eme principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'urbanisation limitée.

L'urbanisation limitée énonce qu'en agglomération située dans les espaces proches du rivage, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés inclus dans les espaces proches du rivage, les documents d'urbanisme s'assurent que le droit des sols attaché à ces périmètres ne permet pas de procéder à une évolution significative des formes urbaines présentes, et notamment l'intensification forte des espaces pavillonnaires identifiés par le SCoT.

Alors que le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'engage dans un vaste projet de renouvellement urbain, le SCoT est vigilant pour garantir la conformité des objectifs de recentrage sur le Centre Urbain avec le respect de la notion d'extension limitée de l'urbanisation. A partir des jurisprudences de référence concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces agglomérés, il est rappelé que l'urbanisation limitée en milieu urbain dense consiste à accorder la volumétrie des constructions à la morphologie urbaine préexistante (grands collectifs, petits collectifs, urbanisation continue, urbanisation discontinue, ...)

P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles

En commune littorale, les constructions éventuelles de nouveaux sièges d'exploitation et plus généralement, toutes constructions liées aux activités agricoles, sont autorisées en dehors des espaces proches du rivage.

Le changement de destination de ces constructions nouvelles ne sera pas autorisé.

Seules les constructions en lien avec les cultures marines sont autorisées dans les espaces proches du rivage.

P64 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation est encadrée par une exigence d'intégration fine à la morphologie bâtie, à la structure paysagère et à l'ambiance du site. L'objectif est de préserver la continuité visuelle et environnementale du littoral tout en assurant la cohérence des formes urbaines.

Dès la phase de diagnostic, les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur une analyse typo-morphologique des tissus urbains présents dans les EPR. Cette analyse permet d'évaluer le potentiel de densification en lien avec les caractéristiques du bâti, les séquences paysagères, la trame végétale et la structure parcellaire.

Les tissus urbains projetés devront s'inscrire dans cette logique d'intégration et de continuité, sans rupture d'échelle ni effet de saturation. L'implantation des constructions doit tenir compte du contexte architectural, du traitement des limites parcellaires et de la lisibilité du paysage côtier.

Les conditions d'urbanisation s'apprécient en cohérence avec la localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT. La délimitation précise de ces entités est exposée dans les sections suivantes.

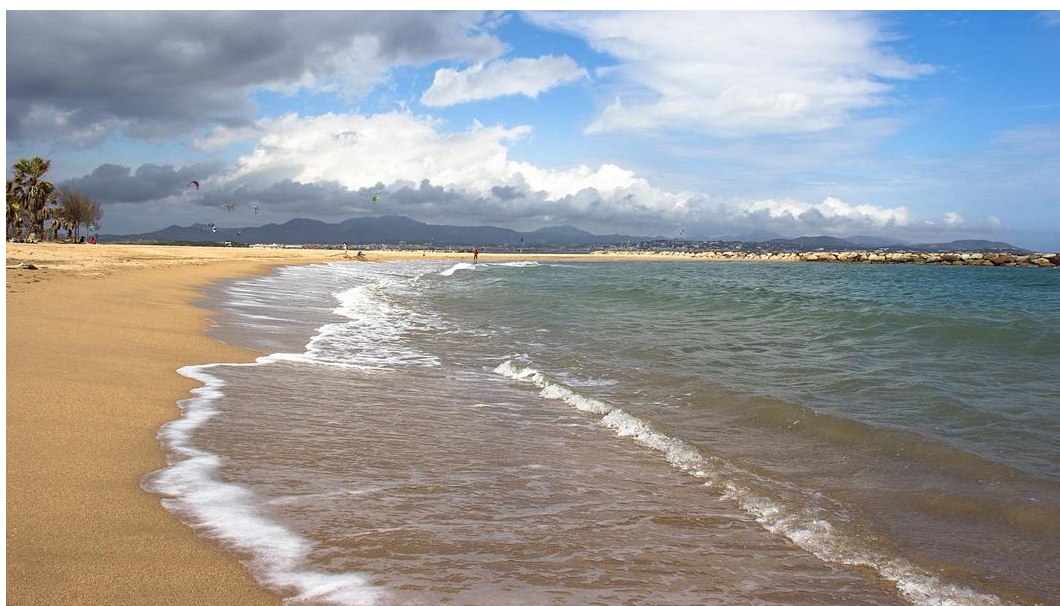
Secteur des Issambres et de Saint-Aygulf

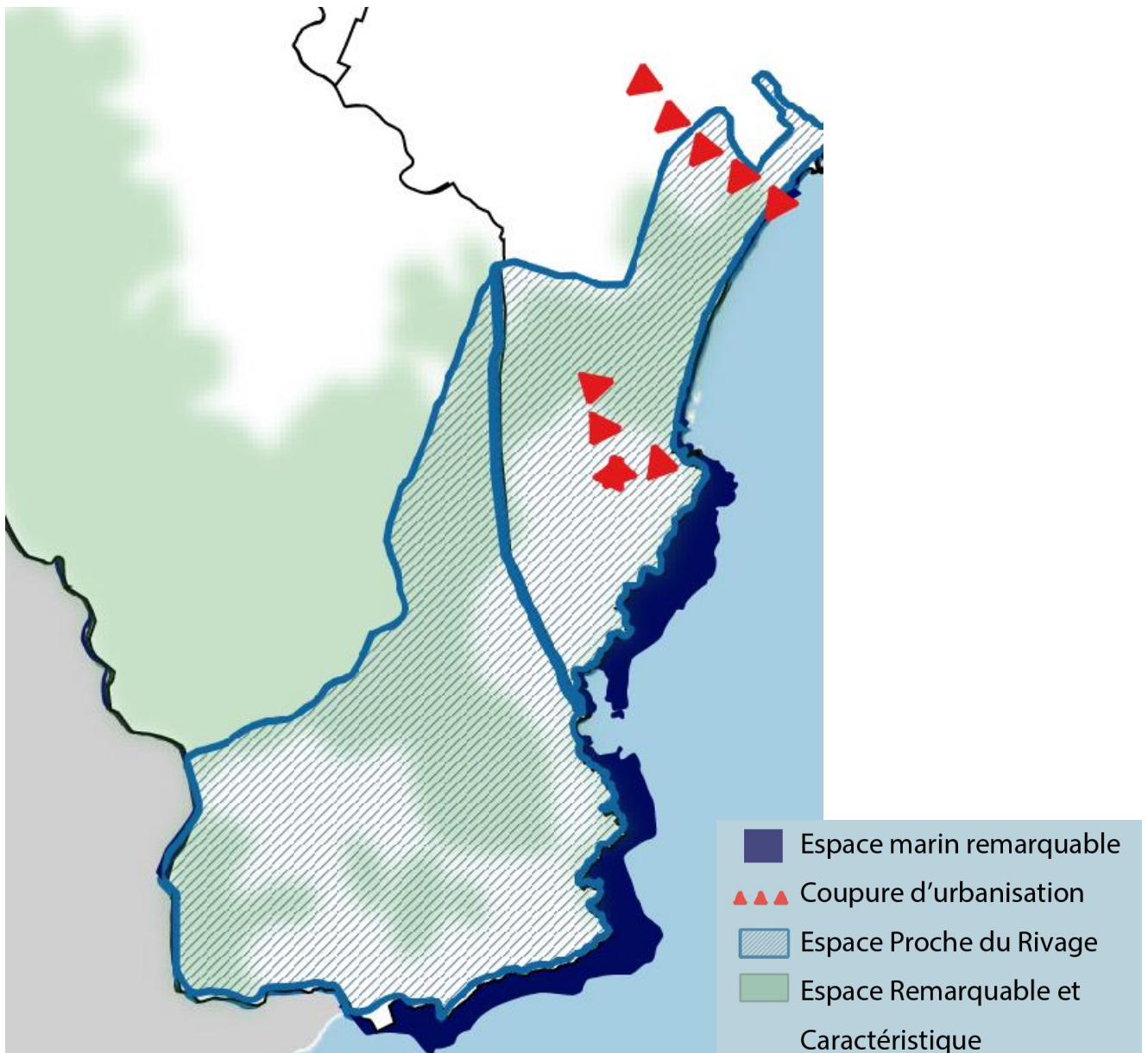
La délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif des Petites Maures donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer
- les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (notamment le centre bourg de Saint-Aygulf et la centralité de San Peïre) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces...) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.





Secteur Centre Urbain

Pour la partie urbanisée entre la RD 559 et le trait de côte, l'objectif du SCoT est une protection renforcée de la trame végétale présente, une limitation de l'extension de l'urbanisation et le maintien des accès existants au littoral et notamment des plages.

La délimitation des Espaces Proches Rivages prend en compte les spécificités du Centre Urbain que sont la présence de grandes infrastructures de transport en parallèle du littoral et le caractère très constitué (épannelage moyen autour de 5 niveaux de construction avec 80 à 100 % d'emprise au sol).

La délimitation des espaces proches du rivage est plus haute à l'Ouest du Centre Urbain d'Estérel Côte d'Azur Agglomération qu'au centre de l'agglomération, avec la prise en compte de poches résidentielles autour de Port Fréjus dans les espaces proches du rivage. La partie urbanisée de la base aéronautique navale, qui doit s'inscrire dans un projet urbain ambitieux et volontariste de reconquête, est reconnue par le SCoT comme un secteur à forte intensité de constructions existantes (l'espace Caquot, la dalle de stationnement). Le renouvellement urbain de ce site pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie, en restant dans le

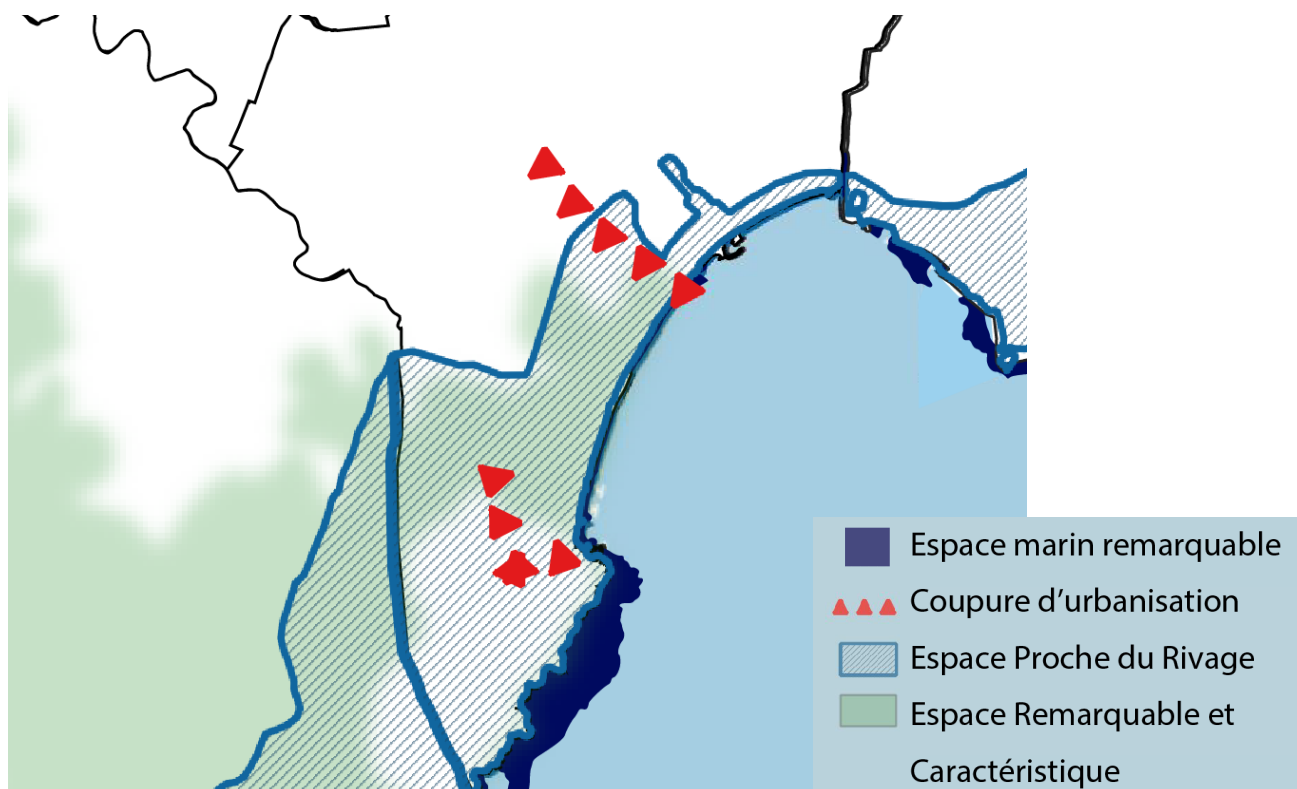
volume des capacités d'accueil existantes. Le PLU met en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site.

Le front de mer de Fréjus jusqu'à Santa Lucia (pour la partie Saint-Raphaël) est lui aussi densément constitué et le processus de renouvellement urbain programmé pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie.

Passé le port de Santa Lucia et notamment sur le secteur de Boulouris, l'ambiance de littoralité et le patrimoine villégiature (grandes villas remarquables, prévalence du végétal) conduisent à reconnaître cet espace proche du rivage comme sensible au niveau paysager. L'extension limitée de l'urbanisation devra être démontrée à partir d'une identification :

- des composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- des masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.





Secteur Dramont – Agay – Anthéor

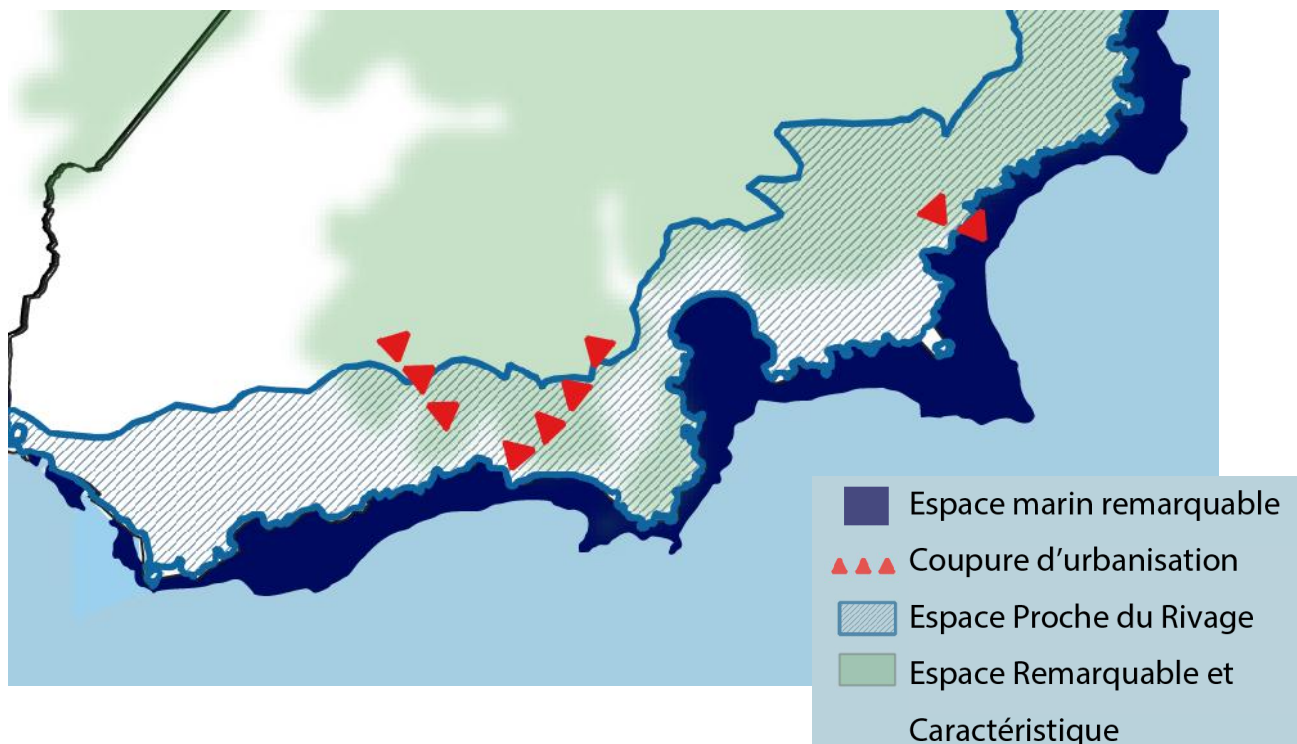
La délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (le Dramont et Agay) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces...) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.





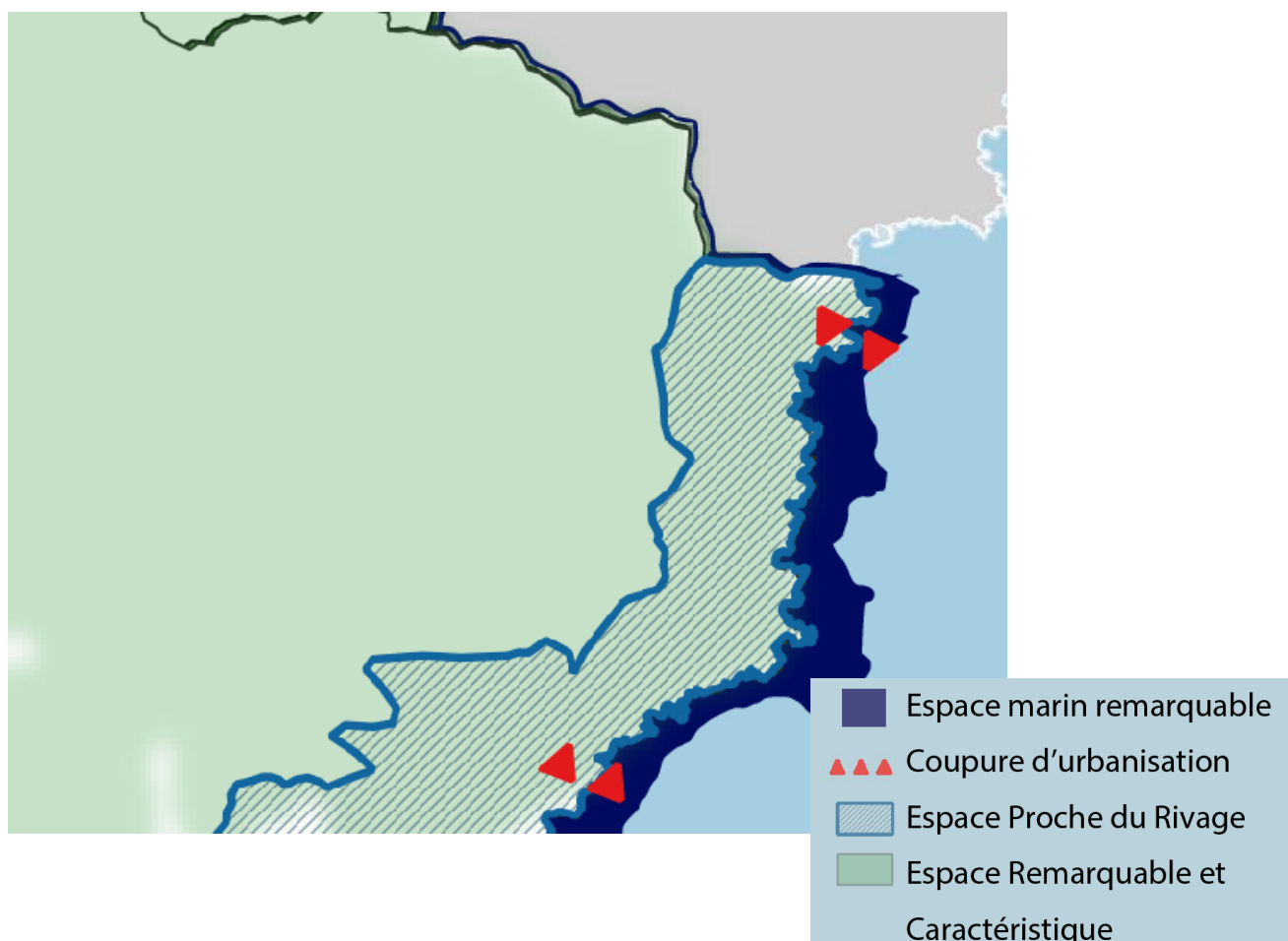
Secteur Corniche d'Or – Le Trayas

La délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

- les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer ;
- les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Il n'est prévu de renforcement de centralité sur Le Trayas que sur sa partie centrale la plus urbanisée, en densification (sans extension).



D.2.2. Préserver la bande littorale des 100 mètres

Conformément à l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation nouvelle est interdite dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs).

Les espaces urbanisés au sein de cette bande peuvent accueillir des constructions, à condition que celles-ci :

- ne modifient pas de façon significative les caractéristiques et la densité de l'urbanisation existante,
- respectent les activités économiques nécessitant la proximité de l'eau ou les services publics autorisés par l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme,
- soient compatibles avec les objectifs de préservation des milieux naturels, des paysages, des risques littoraux, et du trait de côte.

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier clairement la bande des cent mètres, les limites de l'espace urbanisé dans cette bande et décliner les prescriptions réglementaires qui en découlent.

D.2.3. Préserver les fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation

Définis par les documents d'urbanisme par l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de l'urbanisation nouvelle autre que celle nécessaire aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les aménagements légers et réversibles dédiés aux activités de sports et de loisirs.

Il appartient aux documents d'urbanisme de définir le cas échéant au sein des agglomérations des coupures d'urbanisation de proximité pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue du territoire.

D.2.4. Préserver et valoriser les espaces remarquables

Les articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme assignent l'obligation de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Que sont les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

En prenant appui sur les cartographies du SCoT de la représentation des modalités d'application de la loi Littoral, les documents d'urbanisme inventorier ces espaces et y font appliquer en matière d'occupation et d'utilisation du sol l'ensemble des dispositions issues du décret du Conseil d'Etat 2004-310 du 29 mars 2004 transposé dans l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les grands espaces naturels qui couronnent le territoire forment des Espaces Remarquables et Caractéristiques au sens de la loi Littoral. Ils sont :

- Le massif de l'Estérel (Fréjus et Saint-Raphaël)
- Le massif des Maures (Roquebrune-sur-Argens)

- Le Rocher de Roquebrune (Roquebrune-sur-Argens)
- La forêt domaniale de la Colle du Rouet (Roquebrune-sur-Argens)
- La forêt de Raphèle (Roquebrune-sur-Argens)
- Le bois de Malvoisin (Roquebrune-sur-Argens)
- Les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens (Fréjus)

Le territoire compte également plusieurs entités dites d'Espaces Remarquables et Caractéristiques Maritimes

Le territoire compte plusieurs entités identifiées comme espaces remarquables et caractéristiques maritimes, notamment :

- les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peïre les Issambres et la pointe de Saint-Aygulf ;
- les petites plages, calanques, ensembles rocheux et secteurs marins entre la pointe de Santa Lucia et la limite départementale des Alpes-Maritimes (Lion de Mer, Île d'Or, Cap Roux...), dans une bande maritime maximale de 1,5 km à compter du rivage.

Toutefois, ce périmètre général ne préjuge pas du classement systématique de chaque portion de rivage en espace remarquable. L'identification des ERC maritimes repose sur une combinaison de critères géomorphologiques, écologiques et paysagers, conformément à la doctrine issue de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, certaines plages artificialisées, fortement équipées ou aménagées (présence d'enrochements, remblais, concessions anciennes...) peuvent ne pas être considérées comme remarquables, lorsque leur caractère naturel ou leur intérêt écologique sont manifestement altérés.

Les documents d'urbanisme locaux précisent cette déclinaison à l'échelle fine, dans une logique de différenciation entre :

- les plages naturelles ou peu anthropisées, à protéger strictement en ERC,
- et les plages urbaines ou aménagées, pour lesquelles une gestion adaptée peut être envisagée hors du régime ERC.

D.2.5. Identifier les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux

Ils représentent les masses boisées d'importance des communes littorales constituant des réservoirs de biodiversité importants pour la trame verte d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Ils sont définis par les documents d'urbanisme en fonction de l'intérêt écologique ou paysager et/ou de leur importance en matière de superficie et protégés en tant que tel de toute artificialisation.

Leur évolution ponctuelle pour la prise en compte d'aménagements d'utilité publique est admise après validation par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Var.

D.3. Préserver les milieux littoraux et marins remarquables

Le littoral d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une richesse écologique exceptionnelle, composée de milieux humides, de cordons dunaires, de massifs boisés côtiers et de biocénoses marines remarquables. Ces milieux participent pleinement à l'identité paysagère et environnementale du Golfe, tout en jouant un rôle structurant dans la régulation des effets du changement climatique. Leur préservation, leur restauration et leur mise en valeur conditionnent durablement la qualité de vie, l'attractivité touristique et la résilience territoriale.

Face aux multiples pressions qui s'exercent sur ces espaces (fréquentation, urbanisation, infrastructures, pollutions), il est nécessaire d'inscrire dans les documents d'urbanisme locaux des orientations précises permettant de garantir leur intégrité fonctionnelle et leur transmission aux générations futures.

Objectifs stratégiques :

- **Préserver et restaurer les milieux littoraux et marins à forte valeur écologique, paysagère et climatique.**
- **Assurer la continuité écologique entre mer, rivage et arrière-littoral.**
- **Éviter toute forme nouvelle d'artificialisation dans les milieux sensibles.**
- **Protéger les biocénoses marines et améliorer la qualité des eaux littorales.**

P65 – Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer

Les documents d'urbanisme locaux veillent à préserver l'interface écologique entre les milieux marins, le rivage et l'arrière-littoral. Cette interface englobe les cordons dunaires, zones humides, estuaires, pentes boisées littorales et espaces agricoles rétro-littoraux, qui assurent la continuité fonctionnelle entre mer et terre. Les sites emblématiques tels que les étangs de Villepey, l'embouchure de l'Argens ou les pentes boisées de l'Estérel doivent rester exempts de toute artificialisation ou fragmentation supplémentaire.

Dans les secteurs littoraux soumis à de fortes pressions urbaines et touristiques (Saint-Aygulf, Agay, Corniche d'Or), les documents d'urbanisme doivent garantir le maintien et, le cas échéant, la restauration de cette interface, en articulant protection des milieux naturels, maintien des corridors écologiques et intégration paysagère des aménagements. Cette exigence conditionne la compatibilité des projets littoraux avec les objectifs de préservation des écosystèmes et d'adaptation au changement climatique.

P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation

Les herbiers de posidonie, les substrats rocheux coralligènes et les fonds marins riches en biodiversité font l'objet d'une protection renforcée. Présents dans la rade d'Agay, au large de Saint-Raphaël et dans l'anse du Lion de Mer, ces habitats sont particulièrement sensibles aux ancrages sauvages, aux surfréquentations nautiques et aux effets cumulatifs des aménagements portuaires ou littoraux.

Toute infrastructure ou usage susceptible de porter atteinte à ces milieux sont interdits, notamment les dragages non justifiés, les rechargements mal maîtrisés ou les équipements non réversibles. Lorsqu'un projet est localisé à proximité d'un site Natura 2000 ou d'un herbier recensé, une étude d'incidences spécifique est exigée, et l'avis de l'autorité environnementale est requis.

P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales

La préservation de la qualité des eaux côtières suppose une maîtrise fine des flux de pollution issus des bassins versants : ruissellements, assainissement défaillant, imperméabilisation croissante. Toute ouverture à l'urbanisation dans les zones rétro-littorales est subordonnée à une évaluation du fonctionnement des réseaux et à la garantie d'une absence d'impact sur les masses d'eau.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent les solutions fondées sur la nature (désimperméabilisation, infiltration à la parcelle, noues, zones de rétention) dans les secteurs littoraux en amont des zones humides ou lagunaires sensibles. Les orientations d'aménagement doivent intégrer ces principes en articulation avec le SAGE et les objectifs du bon état des eaux.

R40 - Encourager la restauration des milieux dégradés

La renaturation des marges littorales dégradées – friches portuaires, anciennes zones d'activités désaffectées, emprises abandonnées – est encouragée dans une logique de reconquête écologique et paysagère. Elle peut concerner, par exemple, les anciens terrains dégradés à l'arrière des plages artificialisées ou les friches situées en zones humides asséchées.

Les collectivités sont invitées à mobiliser des outils fonciers ou contractuels pour engager ces actions (acquisitions, gestion différenciée, partenariats avec conservatoires ou associations naturalistes). Les documents d'urbanisme locaux peuvent fixer des objectifs de restauration à moyen terme dans les orientations d'aménagement.

R41 - Veiller à la compatibilité des usages récréatifs avec les milieux naturels

Le SCoT reconnaît la valeur touristique des milieux littoraux, mais en rappelle la fragilité. Afin de concilier attractivité et protection, il est recommandé de déployer des chartes d'usage dans les sites sensibles, de réguler l'accès aux plages fragiles par la mise en place de cheminements balisés, d'interdire les accès motorisés hors voirie et de favoriser les équipements légers, sobres et démontables.

Les activités nautiques encadrées (ex. plongée sur sites labellisés, navigation à faible vitesse dans les zones Natura 2000) sont à privilégier. À l'inverse, les pratiques à fort impact (ancrages non contrôlés, manifestations en zone coralligène, fréquentation hors saison de nidification) doivent être dissuadées.

D.4. Organiser les vocations du littoral et de la mer

Le littoral et les espaces marins d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueillent une diversité d'usages et d'activités : ports de plaisance, mouillages, plages, pêche professionnelle, loisirs nautiques, sports de glisse, plongée, promenades, navigation côtière. Cette densité fonctionnelle rend nécessaire une stratégie partagée d'organisation des vocations maritimes et côtières, visant à réguler les usages, à prévenir les conflits, à préserver les milieux et à garantir un développement cohérent, équilibré et soutenable du linéaire littoral.

Les documents d'urbanisme locaux, en cohérence avec les chartes d'usage, les plans de gestion Natura 2000 et les orientations du SCoT, devront articuler les besoins d'équipements, la valorisation des activités maritimes et la préservation des ressources et des paysages.

Objectifs stratégiques :

- Structurer les usages littoraux et maritimes dans une logique de régulation, de sobriété et de compatibilité écologique.
- Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques pour préserver les équilibres littoraux.
- Réguler les zones de mouillages et équipements légers (ZMEL) en limitant leur impact.
- Organiser les plages, les accès à la mer, les itinéraires et les sites naturels selon leur capacité d'accueil et leur sensibilité.

P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer les projets de requalification, restructuration ou sécurisation des ports existants (et digues) dans une logique de sobriété foncière, de diversification des usages et de résilience face aux risques littoraux.

Les projets devront prioriser :

- l'optimisation des emprises déjà urbanisées,
- l'adaptation aux aléas climatiques et marins,
- la qualité paysagère des interfaces mer-terre,
- et la compatibilité avec les usages environnants (tourisme, pêche, navigation douce).

Une extension mesurée du port de San Peïre, à Roquebrune-sur-Argens, peut être envisagée, sous réserve d'une compatibilité stricte avec les équilibres environnementaux, paysagers et fonctionnels du site, ainsi que d'une justification des besoins non couverts. Cette évolution devra respecter les principes de sobriété foncière, de résilience aux risques littoraux et de qualité architecturale fixés dans le présent document.

P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral

Les documents d'urbanisme locaux :

- Identifient et cartographient les infrastructures de plaisance existantes (ports, ports à sec, zones de mouillage organisées, cales de mise à l'eau, ZMEL) afin d'en apprécier la capacité d'accueil et les enjeux d'évolution.
- Subordonnent toute création ou extension d'infrastructures de plaisance à la démonstration d'un besoin réel, en privilégiant la requalification et l'optimisation des équipements existants.
- Garantissent la compatibilité de ces aménagements avec la préservation des écosystèmes marins et littoraux (herbiers de posidonie, habitats sous-marins, zones Natura 2000, continuités écologiques).
- Peuvent, le cas échéant, encadrer l'implantation des zones de mouillage et d'activités nautiques dans les secteurs urbanisés, en cohérence avec les documents de planification portuaire et les dispositifs réglementaires en vigueur (AOT, ZMEL, plans de balisage, documents d'objectifs Natura 2000).
- S'appuient sur les politiques locales ou intercommunales de gestion du littoral pour articuler les usages économiques, touristiques et de loisirs avec la préservation de la qualité paysagère et environnementale

P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites

Tout projet situé sur le littoral doit démontrer sa compatibilité avec :

- les capacités d'accueil du site (milieux, réseaux, fréquentation),
- les contraintes réglementaires (EPR, ERC, bande des 100 m, PPRL),
- et la dynamique naturelle des lieux (érosion, régénération, submersion).

Les projets doivent adopter des formes sobres, réversibles, adaptées aux saisons ou aux temporalités d'usage. Ils privilégieront les emprises déjà urbanisées ou stabilisées, et éviteront la surdensification des secteurs sensibles (plages étroites, fronts d'urbanisation anciens...).

R42 - Préserver et organiser les accès publics à la mer

L'accès à la mer, notamment pour les usages nautiques non motorisés ou les activités de loisirs populaires (mise à l'eau, petites embarcations, sports de rame), constitue un enjeu structurant sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, dans un contexte de raréfaction des cales publiques, de concentration des usages sur certains secteurs portuaires, et de disparition progressive des équipements traditionnels (ports à sec, stationnements remorques).

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à identifier et protéger les sites de mise à l'eau et d'accès existants, afin d'en garantir la pérennité ;

Ils peuvent également réserver, le cas échéant, les emprises nécessaires à l'amélioration ou à la requalification de ces accès, en cohérence avec les politiques locales de gestion du littoral et les servitudes de passage du public le long du rivage.

R43 - Préserver les équilibres entre usages professionnels, récréatifs et écotouristiques

La mer et le rivage sont des lieux d'activités multiples : pêche professionnelle, navigation de loisir, plongée, baignade, sports de glisse, excursions côtières. Leur coexistence implique des arbitrages spatiaux et temporels, fondés sur le respect mutuel, l'encadrement réglementaire et la médiation locale.

Les documents d'urbanisme locaux contribuent à la préservation des équilibres littoraux en veillant à :

- localiser et encadrer les équipements liés aux activités nautiques et portuaires, afin d'éviter les conflits d'usages et les atteintes aux milieux naturels ;
- assurer la compatibilité des aménagements littoraux avec les objectifs de protection des sites Natura 2000, des zones de pêche et des espaces naturels sensibles ;
- articuler les choix d'aménagement avec les documents de gestion et de planification existants (plans de balisage, DOCOB, schémas portuaires, documents de gestion du DPM).

R44 - Structurer les vocations des plages et du domaine public maritime

Les plages du territoire répondent à des vocations diverses : balnéaires, sportives, écologiques, familiales, événementielles. A ce titre, il s'agit de clarifier la vocation dominante de chaque plage et de structurer les autorisations d'occupation et les équipements en conséquence.

Les installations légères (paillotes, lots de plages, bases nautiques, sanitaires, ombrières, autres) doivent être compatibles avec l'identité des sites, démontables et conçues pour ne pas

gêner la dynamique sédimentaire ni la biodiversité littorale. Les secteurs fragiles doivent être affectés prioritairement à des usages extensifs et à faible impact.

R45 - Renforcer les cheminements littoraux et l'accessibilité douce

Le développement de cheminements continus pour piétons et cycles, en lien avec les centralités littorales, les ports, les plages et les espaces naturels sont encouragés. Ces itinéraires peuvent emprunter le sentier du littoral, des voies partagées ou des liaisons de contournement discrètes, adaptées au terrain.

La continuité des itinéraires littoraux s'appuie sur les aménagements cyclables existants, notamment la V65 – La Littorale, afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de renforcer la lisibilité des cheminements à vocation touristique et de loisirs.

Une attention particulière doit être portée à la résorption des ruptures existantes du sentier du littoral, afin d'assurer la continuité de l'itinéraire et d'améliorer sa lisibilité à l'échelle intercommunale.

Des aménagements légers, végétalisés, intégrés dans le paysage, et conçus pour préserver les milieux traversés sont recherchés. L'accessibilité des plages doit être pensée au bénéfice de tous les publics.

R46 - Soigner l'insertion architecturale et paysagère des projets en façade littorale

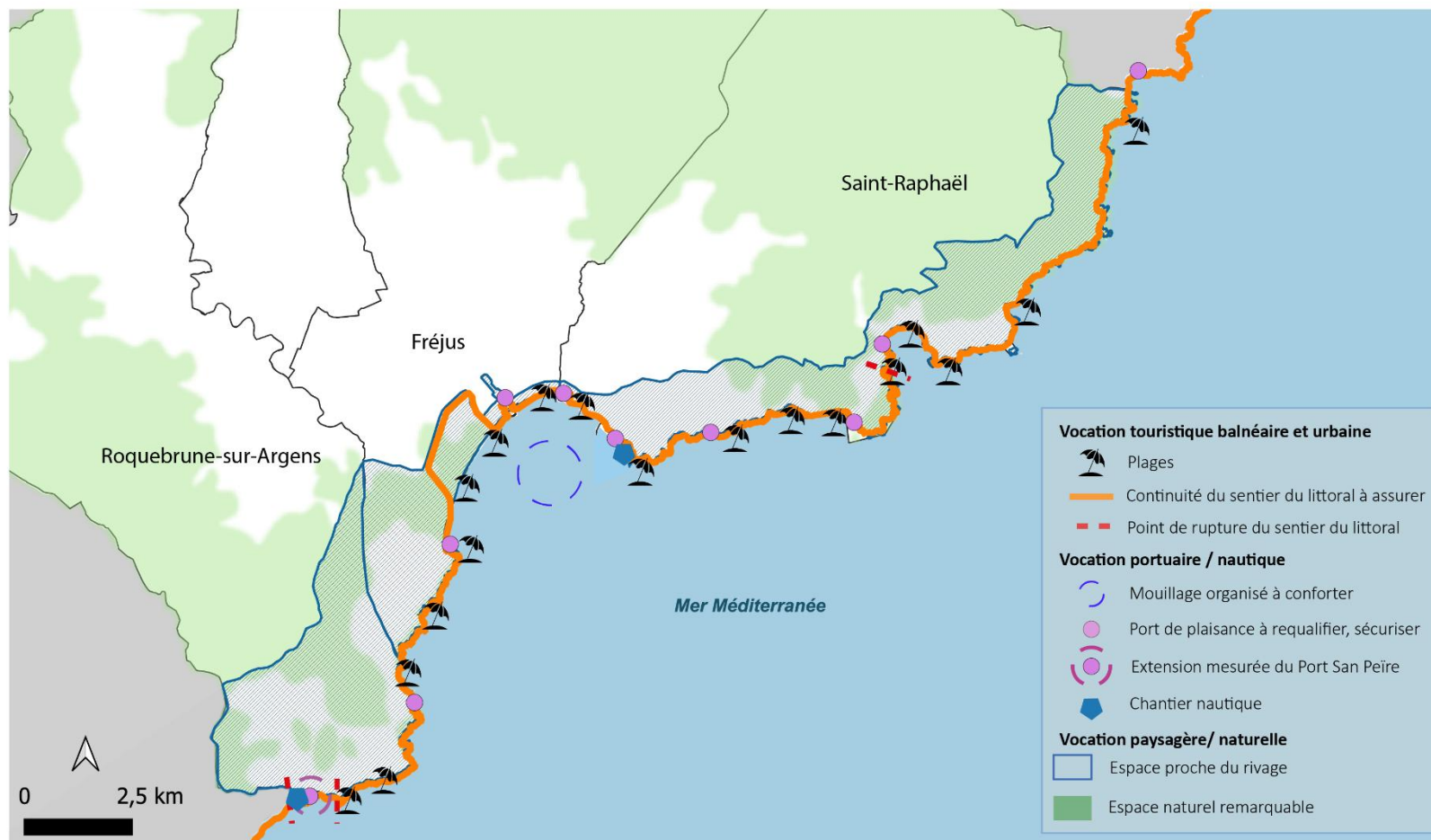
Les nouveaux projets ou extensions visibles depuis le rivage doivent faire l'objet d'une attention particulière : intégration dans la silhouette du site, traitement des volumes, matériaux sobres et durables, compatibilité avec le paysage marin et la trame végétale.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer sur des chartes de site, des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques, ou des périmètres de vigilance en entrée de secteur sensible.

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Vocations du littoral
Document d'orientations et d'objectifs



Réalisation : Planed, 2025.

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

D.5. Prendre en compte le recul du trait de côte et les risques de submersion dans l'aménagement du littoral

Objectifs stratégiques :

- Appuyer les stratégies locales sur l'observation continue de l'évolution du trait de côte.
- Promouvoir des solutions d'aménagement souples et réversibles.

P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée

Les documents d'urbanisme locaux, lorsqu'ils en disposent, intègrent une cartographie des secteurs soumis à un recul actif du trait de côte ou à des aléas de submersion marine récurrents, en s'appuyant sur les données disponibles de l'observatoire du trait de côte et les modélisations disponibles.

Dans ces secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est strictement encadrée : elle n'est admise que si les projets présentent une conception adaptée aux aléas (implantation en retrait, réversibilité, intégration paysagère, usage temporaire ou saisonnier). Dans les linéaires les plus exposés, les extensions pérennes doivent être évitées, au profit d'une requalification des usages existants ou d'un maintien d'espaces ouverts.

Les aménagements à vocation publique ou touristique peuvent être envisagés s'ils contribuent à renforcer la résilience locale, sans aggraver l'exposition des biens et des personnes.

P72 - Promouvoir les solutions d'aménagement littoral durables et souples

Dans les secteurs encore peu urbanisés mais exposés, les documents d'urbanisme locaux favoriseront les solutions de gestion souple du trait de côte : désimperméabilisation, recul des emprises, aménagements dissociables du sol, protection végétalisée ou dispositifs de dissipation de l'énergie des vagues.

Le projet d'aménagement de la plage du Veillat, en cours de conception, constitue une illustration opérationnelle de cette approche : rehaussement progressif de la plage, rechargements maîtrisés, accompagnement paysager, intégration d'une butée de pied en retrait.

Ce type de dispositif peut être envisagé dans d'autres secteurs, à condition de respecter les caractéristiques écologiques et hydrosédimentaires du site.

R47 - Planifier le recul stratégique dans les secteurs à horizon de relocalisation

Dans les secteurs les plus vulnérables, où les projections à 2050 montreraient une érosion irréversible ou une inondabilité récurrente, les collectivités sont invitées à planifier un recul progressif des usages, fondé sur :

- la désaffectation des installations fixes en zone d'aléa fort,
- la non-renouvelabilité de certaines autorisations d'occupation (concessions de plage, stationnements côtiers) en zone d'aléa fort,
- la réaffectation des emprises à des fonctions tampons ou naturelles.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent désigner des secteurs d'attente foncière, appelés à accueillir à moyen ou long terme les usages, équipements ou services aujourd'hui menacés en zone littorale.

PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe, à travers le DAACL, une stratégie claire : conforter l'attractivité des centralités, régénérer les zones existantes et préserver le foncier.

L'armature commerciale repose sur un maillage hiérarchisé : les centralités intercommunales structurent l'offre, tandis que les centralités principales et de proximité assurent un service équilibré aux habitants. Les nouvelles implantations sont prioritairement orientées vers ces polarités, afin de soutenir les centres-villes et limiter l'étalement. En périphérie, l'effort se concentre sur la requalification des zones commerciales existantes, notamment le long de la RDN7, porte d'entrée du territoire.

La stratégie exclut toute logique de diffusion commerciale et encadre strictement les formats générateurs de flux, en privilégiant la densification et le recyclage des friches. Sur le plan logistique, l'orientation est nette : développer une logistique de proximité, adaptée aux besoins locaux, tout en écartant les grandes plateformes de transit. Les solutions innovantes de logistique urbaine (relais-colis, hubs de dernier kilomètre décarbonés) sont encouragées.

Le DAACL exprime ainsi une ambition forte : bâtir une armature commerciale et logistique cohérente, équilibrée et durable, au service des centralités et de la sobriété foncière.

E.1. Préambule concernant les attendus du Document d'Aménagement, Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) vient fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il s'inscrit dans une succession de modifications du cadre réglementaire visant à mieux outiller les collectivités pour encourager les complémentarités entre les pôles commerciaux et encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités.

Partie intégrante du document d'orientations et d'objectifs (DOO), partie opposable du schéma de cohérence territoriale (SCoT), le DAACL est redevenu une pièce obligatoire. La révision ou l'annulation du DAACL est néanmoins sans incidence sur les autres documents du SCoT.

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

Désormais stabilisé, l'article L.141-6 définit pour les attendus du DAACL, à savoir :

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

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

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

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

Activités encadrées	Activités non encadrées
1 - Commerces de détail : • Alimentaires (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole, • De culture-loisirs (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...), • D'équipement de la maison (mobiliier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...) • D'équipement de la personne (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...) • Les artisans-commerçants (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...), 2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants. 3 – la logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance)	• Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente⁴ n'excède pas 30% de la surface de plancher⁵), artisans de production et du bâtiment • La restauration, • L'hôtellerie, • L'industrie • Les activités de bureau • Les services aux entreprises • Les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), • Le commerce de gros, • Les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire). • Les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)

E.2. Les périmètres des centralités et des secteurs d'implantation périphériques : principes posés par le DAACL

Les périmètres des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques proposés ci-après vise à répondre aux attendus de l'article L 141.6 du Code de l'urbanisme au sujet du contenu du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique qui

⁴ La **surface de vente** correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

⁵ La **surface de plancher** correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

« localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier (...) et qui prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés ».

Ainsi, comme cela est déjà le cas dans le SCoT en vigueur, le projet de SCoT révisé et son DAACL portent une attention particulière à la localisation des commerces d'importance au sein de ces localisations préférentielles (centralités urbaines et secteurs d'implantations périphériques), qui constituent l'armature commerciale du SCoT (cf : carte associée)

Ces localisations préférentielles sont « périmétrés » sous la forme d'un « patatoïde », laissant ainsi des marges de manœuvre aux auteurs des PLU ou PLU-I pour définir plus précisément, à la parcelle, les zonages et règlement permettant d'autoriser du commerce.

Au sein de ces périmètres, le DAACL encadre également les possibilités d'installation de commerces (format, type d'activités commerciales au regard des fréquences d'achats). Les possibilités sont décrites dans le tableau au bas de chaque périmètre. Un tableau de synthèse est présenté ci-après.

Précision importante : en dehors des localisations préférentielles présentées dans le DAACL sous forme de périmètres, les commerces correspondant aux achats du quotidien (inférieurs à 300 m² de surface de vente) peuvent également s'implanter au sein de tout « secteur central » (centre-ville, centre de quartier au sein du pôle urbain, centre-bourg, hameau, etc.) d'une commune, qui se caractériserait par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied. (*Définition inscrite dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT*)

Cette définition donnée à la « centralité » doit permettre aux communes de déterminer dans leur PLU éventuellement d'autres secteurs, non périmétrés dans le DAACL, à même d'accueillir de l'offre commerciale correspondant aux achats du quotidien.

E.3. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce

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

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



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Le SCoT décline des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats : pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs selon l'armature commerciale du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins

E.4. L'armature commerciale projetée à l'échelle du territoire



E.4.1. Cartographie de l'armature commerciale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source : AID OBSERVATOIRE, 2025

	Pôles / Secteurs d'implantations périphériques
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget sur Argens centre-ville
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Caïs) La polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres
SIP majeur	SIP Puget sur Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens
	SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël

E.5. Fiches pôles des centralités commerciales

E.5.1. Centralité commerciale majeure de Saint-Raphaël centre-ville



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.2. Centralité commerciale majeure de Fréjus centre-ville



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.3. Centralité commerciale principale de Fréjus Port et Plages



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôles / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.4. Centralité commerciale principale de Fréjus Saint-Aygulf



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.5. Centralité commerciale principale du centre-ville de Roquebrune-sur-Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.6. Centralité commerciale principale de centre-ville de Puget sur Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité principale	Puget sur Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.7. Centralité commerciale de proximité du centre-ville de Les Adrets-de-l'Estérel



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel					



Typologie encouragée



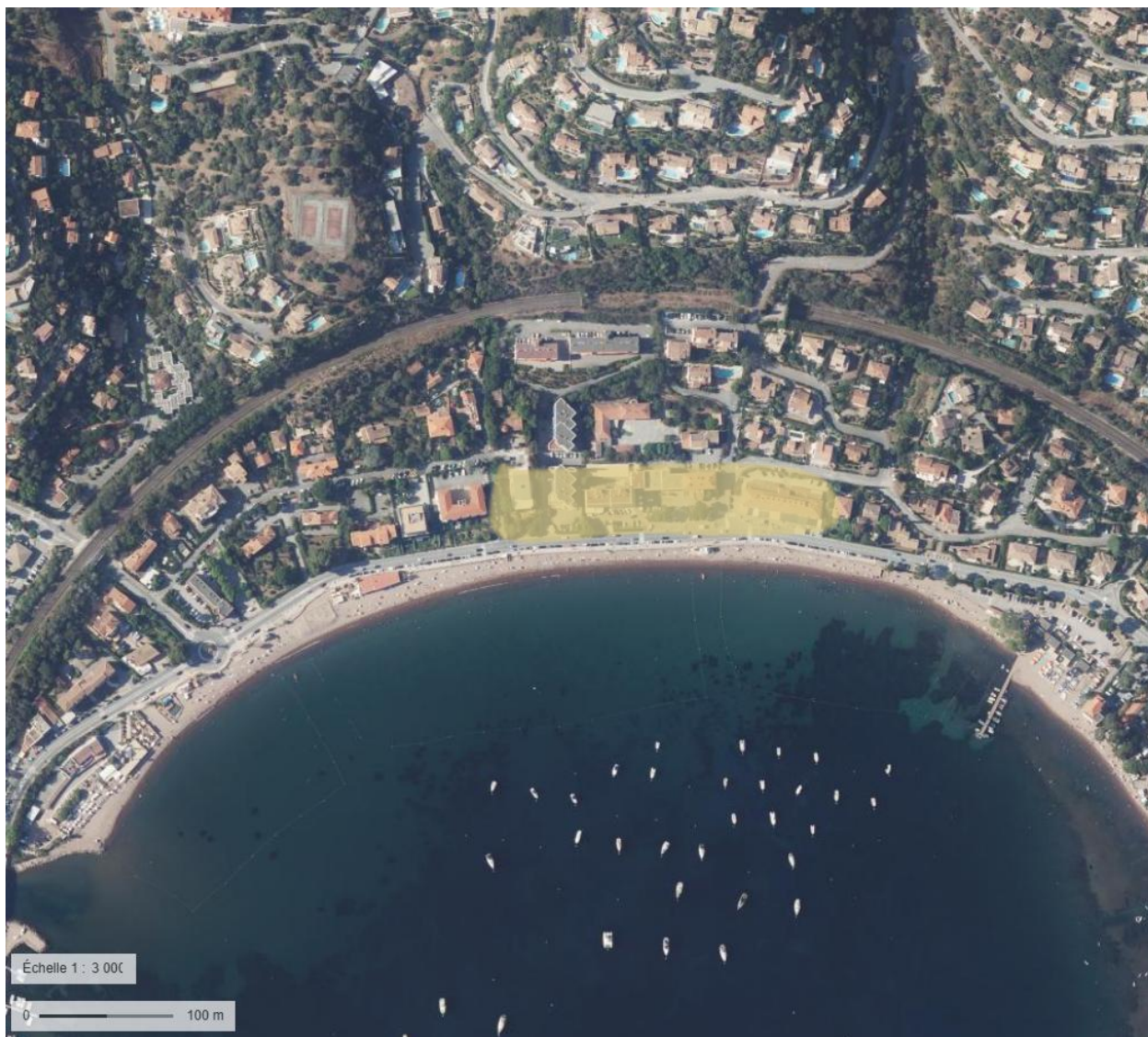
Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.8. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Agay



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.9. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Dramont



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.10. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Boulouris



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.11. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Diane



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.12. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël – Valescure



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.13. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Saint-Raphaël - Santa-Lucia



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Saint-Raphaël					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.14. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Tour de Mare



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.5.15. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Fréjus – Caïs



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Fréjus					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.16. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – Les Issambres



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.5.17. Centralité commerciale de proximité - polarité de quartier de Roquebrune-sur-Argens – La Bouverie



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité de proximité	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions

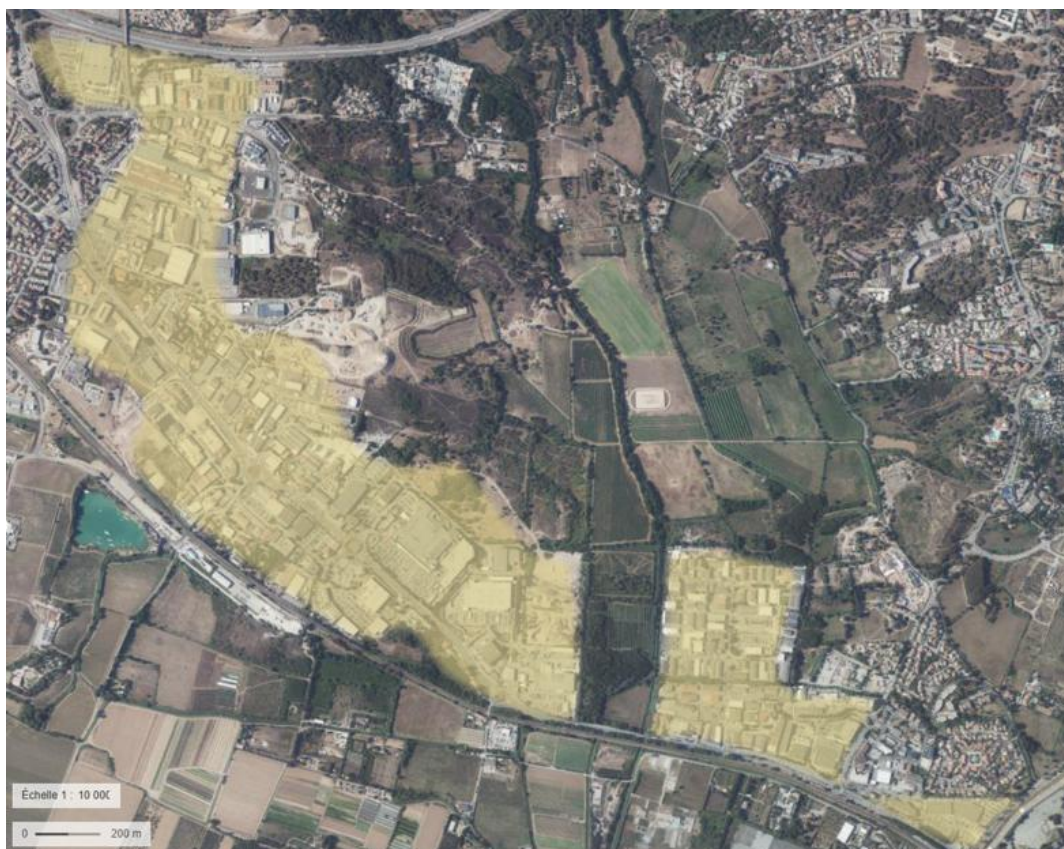


Typologie à éviter

Liste des prescriptions et recommandations

E.6. Fiches pôles des secteurs d'implantations périphériques

E.6.1. SIP majeure de la RDN7 à Puget sur Argens/ Fréjus



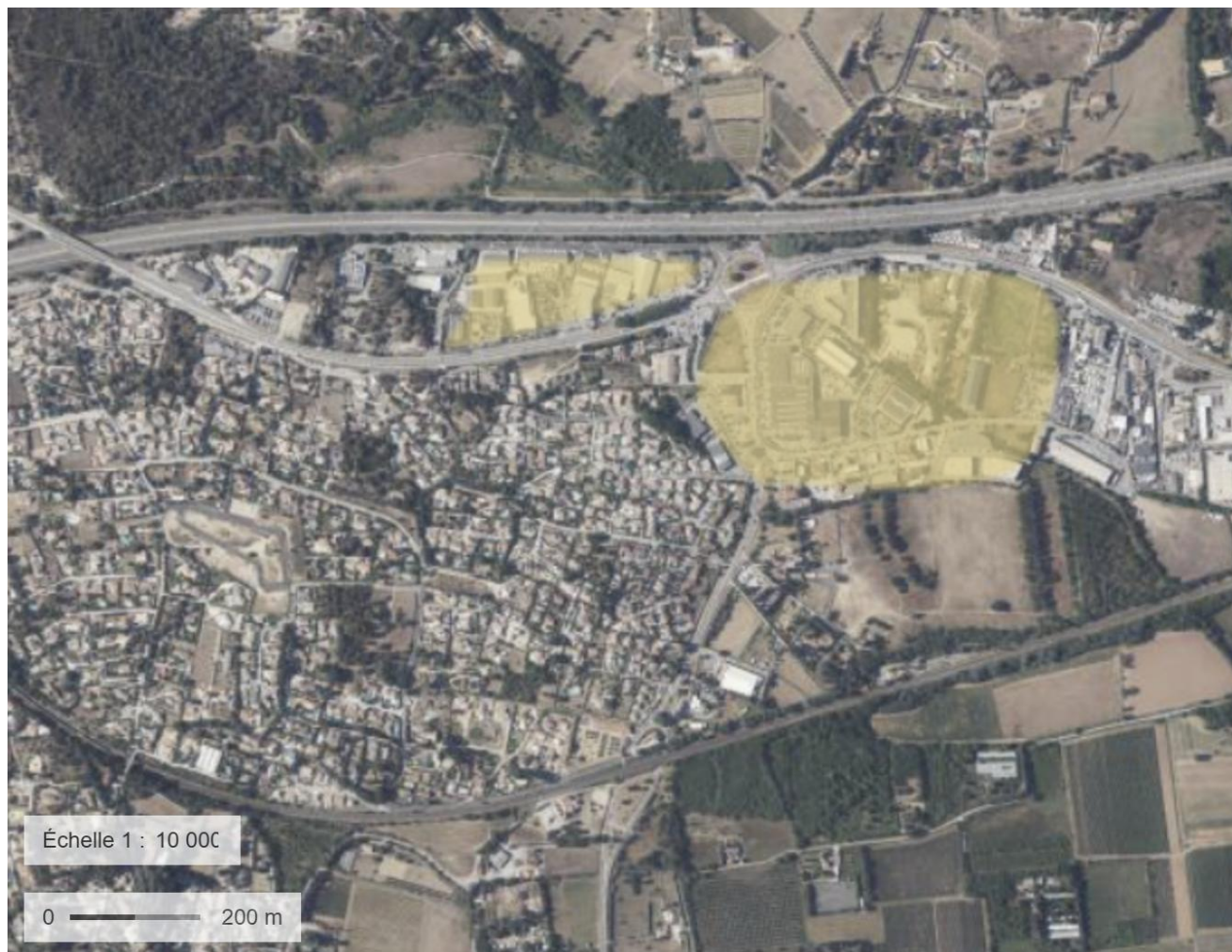
Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Majeure	Puget sur Argens/ Fréjus					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "exceptionnelles" seront désormais autorisées dans les emprises existantes des cellules de la galerie, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.
- Toute création dépassant 300 m² devra intégrer des mesures environnementales conformes aux exigences réglementaires. (Gestion des eaux pluviales : infiltration ou rétention sur site / Préservation de la biodiversité : plantations locales, corridors écologiques. / Mobilités douces : accès piétons, pistes cyclables, stationnements vélos. / Gestion des déchets : locaux dédiés, tri à la source. / Traitement paysager : plantation de haies ou noues plantées...)
- Sur la zone de la Palud, l'objectif est d'accompagner la requalification de la zone en y introduisant une offre qualitative, tout en préservant sa vocation économique initiale et en évitant des mutations commerciales non maîtrisées.

E.6.2. SIP intermédiaire à conforter – Les Garillans à Roquebrune-sur-Argens



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Roquebrune-sur-Argens					



Typologie encouragée



Typologie autorisée sous conditions



Typologie à éviter

E.6.3. SIP intermédiaire à maintenir – Le Capitou à Fréjus



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle centralité /	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Fréjus					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "occasionnel léger" seront désormais autorisées, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.

E.6.4. SIP intermédiaire à maintenir – Aspé à Saint-Raphaël



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m ²	> 300 m ²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Intermédiaire	Saint-Raphaël					

Conditions d'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations en "occasionnel léger" seront désormais autorisées dans les emprises existantes des cellules de la galerie, sous réserve qu'aucune disponibilité ne soit identifiée en zone de centralité.
- Les nouvelles implantations commerciales s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative du SIP définis dans le DOO.

Liste des prescriptions et recommandations

RAPPELS	8
Px – Sujet de la prescription.....	9
Rx – Sujet de la recommandation	9
PARTIE A : ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES	10
P1 - Permettre le développement d'une économie de proximité en soutien aux centralités urbaines et à la mixité fonctionnelle	12
P2 - Définir les besoins en zones d'activités complémentaire	13
P3 - Assurer une accessibilité multimodale des espaces économiques.....	13
P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques	13
P5 - Préserver et valoriser la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé.....	15
R1 - Promouvoir une alimentation locale et renforcer la valeur sociale de l'agriculture	15
P6 - Soutenir l'économie locale agricole et la transformation de proximité	15
R2-Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme.....	16
P7 - Favoriser le commerce de proximité dans les centralités identifiées	21
P8 - Délimiter les secteurs de centralité dans les documents d'urbanisme locaux	22
R3 - Valoriser l'identité commerciale des centralités.....	22
P9- Réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain (+ de 300 m ² de surface de vente/environ 400 m ² de surface de plancher))	23
P10 - Donner une vocation commerciale aux localisations préférentielles identifiées.....	23
P11 - Encadrer le développement des ensembles commerciaux (galeries marchandes)	24
P12 - Encadrer les implantations des commerces d'importance (>300m ² de surface de vente).....	26
P13 - Encadrer les implantations des commerces de proximité (<300m ² de surface de vente/environ 400 m ² de surface de plancher).....	26
P14- Encourager la gestion économe de l'espace et la densification des zones commerciales	26
R4 - Améliorer la desserte en modes actifs et collectifs des pôles commerciaux	27
R5 - Déterminer des conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux.....	27
R6 - S'inscrire dans une démarche d'implantation respectueuse de l'environnement	28
P15 - Ne pas encourager l'implantation de la logistique commerciale d'importance (+ 5 000m ²)	28
P16 - Encadrer l'implantation d'équipements logistiques urbains de proximité (de 400 à 5 000 m ²) et urbains (de moins de 400m ²).....	29
P17 - Encadrer l'implantation des Drives	29
P18 - Protéger et diversifier l'offre d'hébergement existante	30
P19 - Favoriser un tourisme des quatre saisons articulé aux ressources locales	30
P20 - Structurer une offre événementielle comme levier d'attractivité.....	31
P21 - Valoriser les espaces naturels par un écotourisme raisonné	31
R7 - Conforter l'économie littorale et la qualité environnementale du bord de mer	31
PARTIE B : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION.....	32

P22- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements.....	33
P23 - Limiter l'étalement urbain.....	34
P24 - Promouvoir des formes urbaines vertueuses pour une gestion économe de l'espace	36
P25 - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en transports collectifs ou en modes actifs	37
P26 - Localiser prioritairement les fonctions urbaines le long des corridors de transport structurant	37
R8 - Démontrer la cohérence entre planification urbaine et stratégie de mobilité	37
R9 - Prioriser les opérations d'intensification urbaine dans les secteurs bien desservis.....	38
R10 - Encourager une approche transversale de l'urbanisme et de la mobilité	38
P27 - Préserver les emprises ferroviaires et les possibilités d'aménagement à leurs abords	39
P28 - Gérer le réseau structurant de voirie pour accompagner sa transformation progressive	39
P29 - Finaliser la voie de délestage A8–RD4 comme axe structurant de désenclavement économique	39
R11 - Favoriser la réouverture des gares de Roquebrune et Puget sur Argens.....	39
R12 - Étudier la densification dans un périmètre de 500 m autour des gares	39
R13 - Renforcer l'intermodalité autour des pôles de transport collectif.....	40
P30 – Conserver une réflexion sur le rôle de l'A8 comme axe structurant de circulation du territoire	40
R14 – Optimiser la circulation en lien avec l'A8	40
P31 - Organiser un maillage hiérarchisé et interconnecté de mobilités actives.....	41
R15 - Prioriser les connexions vers les pôles de vie et d'échange	41
R16 - Saisir les projets d'aménagement comme leviers du réseau d'écomobilités	41
P32 - Prévoir une capacité de stationnement suffisante dans tous les nouveaux équipements	42
P33 - Poursuivre le développement des parkings relais et structurer le rabattement.....	42
R17 - Encourager la mutualisation des stationnements.....	42
R18 - Organiser le stationnement comme un maillon de la chaîne de mobilité	42
P34 - Encadrer les capacités de stationnement dans les secteurs à forte pression touristique	43
R19 - Déployer une offre de transport spécifique en période estivale	43
R20 - Sécuriser et valoriser les cheminements doux littoraux	43
R21 - Anticiper l'impact saisonnier dans l'aménagement des centralités balnéaires	43
P35 - Planter les équipements scolaires dans une logique de proximité	46
P36 - Accompagner le développement d'équipements sanitaires et sociaux adaptés	46
P37 - Renforcer l'ancrage territorial des équipements culturels	46
P38 - Consolider les pôles sportifs et développer les équipements de proximité	47
PARTIE C : TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	48
P39 - Identifier, protéger et intégrer les différentes sous trames au sein des projets et des documents d'urbanisme locaux.....	50
P40 - Protéger les réservoirs de biodiversité principaux.....	51
P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide	51
Liste des prescriptions et recommandations	128

P42 - Identifier les espaces de perméabilités écologiques	52
P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide	52
P44 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la sous-trame boisée	53
P45 - Identifier les espaces perméabilité écologique liés la sous-trame agricole	53
P46 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés la sous-trame ouverte	54
P47 - Préserver les réservoirs de biodiversité secondaires	54
R22 - Compléter la trame verte et bleue par l'identification de la trame noire	54
P48 - Garantir la protection et la gestion des continuités écologiques	55
R23 - Prendre en compte l'interface mer-littoral comme corridor écologique	55
P49 - Protéger le foncier agricole et la capacité productive	59
P50 - Renforcer la fonction écologique de l'agriculture	59
R24 - Accompagner l'agriculture dans un contexte de changement climatique	59
P51 - Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager	60
P52 - Maintenir les cônes de vue	60
P53 - Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur	61
P54 - Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales	61
R25 - Encourager une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages 62	
P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique	64
P56 - Renforcer la prévention du risque incendie de forêt	64
R26 - Prendre en compte les risques technologiques et industriels	64
R27 - Adapter l'aménagement à l'évolution du climat à l'échelle de l'ensemble du territoire	65
P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible	65
P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses	66
P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales	66
R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau	66
P60 - Participer aux ambitions nationales et régionales de la transition climatique et énergétique .	67
P61 - Encourager la production locale d'énergies renouvelables	67
R29 - Développer les réseaux de chaleur et de froid	68
R30 - Réduire les consommations et favoriser l'exemplarité	68
R31 - Anticiper la gestion des déchets dans les opérations d'aménagement	69
R32 - Structurer la gestion des déchets dans les zones d'activités économiques	69
R33 - Renforcer le maillage des équipements de collecte et de traitement	69
R34 - Déployer une économie circulaire territorialisée et ancrée dans les filières locales	69
R35 - Encourager l'usage raisonné et local des ressources minérales	70
R36 - Intégrer le confort climatique et la désimperméabilisation dans les projets d'aménagement .	71
R37 - Prendre en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement	72
R38 - Intégrer les nuisances sonores et les risques dans les stratégies d'urbanisation	72
R39 - Surveiller et sensibiliser à la qualité de l'air et aux nuisances	72

P62 - Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que de réduction de l'artificialisation des sols	73
PARTIE D : ZONES LITTORALES ET MARITIMES	75
P63 - Conditions de constructibilité des espaces agricoles	83
P64 - Constructibilité dans les espaces proches du rivage	84
P65 – Assurer la préservation de l'interface Terre-Mer	93
P66 - Préserver les biocénoses marines sensibles et éviter leur dégradation	93
P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales	94
R40 - Encourager la restauration des milieux dégradés	94
R41 - Veiller à la compatibilité des usages récréatifs avec les milieux naturels	94
P68 - Encadrer l'évolution des ports et des équipements nautiques	95
P69 - Réguler la plaisance et les activités liées au littoral	95
P70 - Encadrer les projets littoraux selon les capacités d'accueil des sites	96
R42 - Préserver et organiser les accès publics à la mer	96
R43 - Préserver les équilibres entre usages professionnels, récréatifs et écotouristiques	96
R44 - Structurer les vocations des plages et du domaine public maritime	96
R45 - Renforcer les cheminements littoraux et l'accessibilité douce	97
R46 - Soigner l'insertion architecturale et paysagère des projets en façade littorale	97
P71 - Intégrer les linéaires à risque dans une logique d'urbanisation maîtrisée et adaptée	99
P72 - Promouvoir les solutions d'aménagement littoral durables et souples	99
R47 - Planifier le recul stratégique dans les secteurs à horizon de relocalisation	99
PARTIE E : LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	100
Liste des prescriptions et recommandations	127