

ANNEXE 1
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Version pour arrêt
29 décembre 2025



SOMMAIRE

Périmètre du schéma de cohérence territoriale7

Chapitre 1 : Socio-démographie et habitat8

I.	Démographie	8
1.	Une croissance démographique continue, portée exclusivement par l'attractivité résidentielle	8
2.	Une concentration démographique sur les centralités littorales	11
3.	Un vieillissement structurel qui affecte les équilibres intergénérationnels	13
4.	Des trajectoires résidentielles courtes, révélatrices d'une forte rotation	15
5.	Une structure de ménages marquée par le desserrement et la fragilisation	15
6.	Des écarts socio-économiques entre communes qui orientent les parcours résidentiels	17
II.	Habitat	20
1.	Une dynamique de production soutenue qui peut mieux répondre aux besoins des habitants permanents	20
2.	Un parc résidentiel qui s'oriente lentement vers un usage permanent, mais dont les fonctions touristiques restent majoritaires	21
3.	Un parc de résidences principales ancien	22
4.	Une dynamique soutenue de construction neuve	23
5.	Des conditions d'accès au logement qui appellent à des réponses mieux ciblées	25
6.	Une majorité de propriétaires, mais une structure d'occupation qui reflète des profils contrastés	26
7.	Focus sur le parc locatif social	27
8.	Des modèles urbain à transformer pour accompagner la transition résidentielle	34

Chapitre 2 : Formes urbaines.....37

I.	Evolution de urbanisation	39
1.	La période d'urbanisation du XVI à la fin du XIX ème siècle	39
II.	Caractérisation des formes urbaines du territoire	48
1.	La typo-morphologie, pourquoi ?	48
2.	Évolution de la morphologie sur les dix dernières années	58

Chapitre 3 : Équipements.....65

I.	Les catégories et la localisation des équipements	65
1.	L'armature du territoire	67
2.	Les équipements de superstructures	70

Chapitre 4 : Économie	82
I. L'emploi et la population active: une concentration sur le cœur d'agglomération ..	82
1. Plus des ¾ de la population active résident à Fréjus et Saint-Raphaël.....	82
2. Une dynamique d'emploi local à renforcer pour accompagner la croissance démographique.....	83
3. L'activité économique en question	88
4. Le tissu d'activité : porteur de développement ?.....	108
Chapitre 5 : Transport et déplacements	113
1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités	113
2. Une infrastructure routière structurante, mais de plus en plus contrainte	119
Chapitre 6 : Les enjeux du territoire en quatre objectifs.....	128



Le présent diagnostic territorial 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.

Périmètre du schéma de cohérence territoriale

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Estérel Côte d'Azur correspond à celui de la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération, située à l'extrémité Est du département du Var, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Composé de cinq communes :

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

Le territoire couvre une superficie de 347 km² pour une population d'environ 121 390 habitants en 2022. Et bénéficie d'une situation géographique privilégiée : au carrefour du littoral varois et des premiers reliefs préalpins, entre les massifs de Maures, de l'Estérel et la Méditerranée. Il constitue un espace charnière entre les grandes métropoles régionales (Nice et Toulon) et participe de l'attractivité du sillon littoral de la Côte d'Azur.

Majoritairement urbanisé sur la frange littorale, notamment autour du pôle urbain de Fréjus–Saint-Raphaël, le territoire présente également une diversité paysagère et écologique remarquable, marquée par la présence de grands espaces naturels et d'enjeux environnementaux forts.

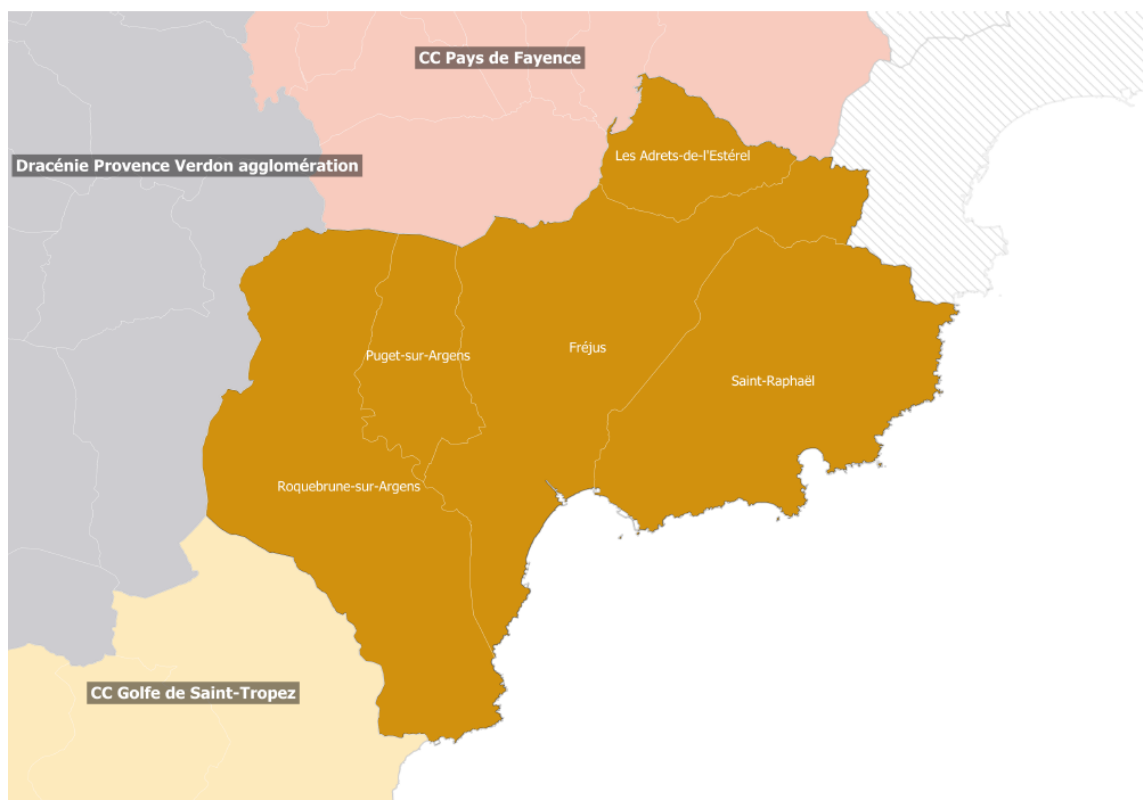
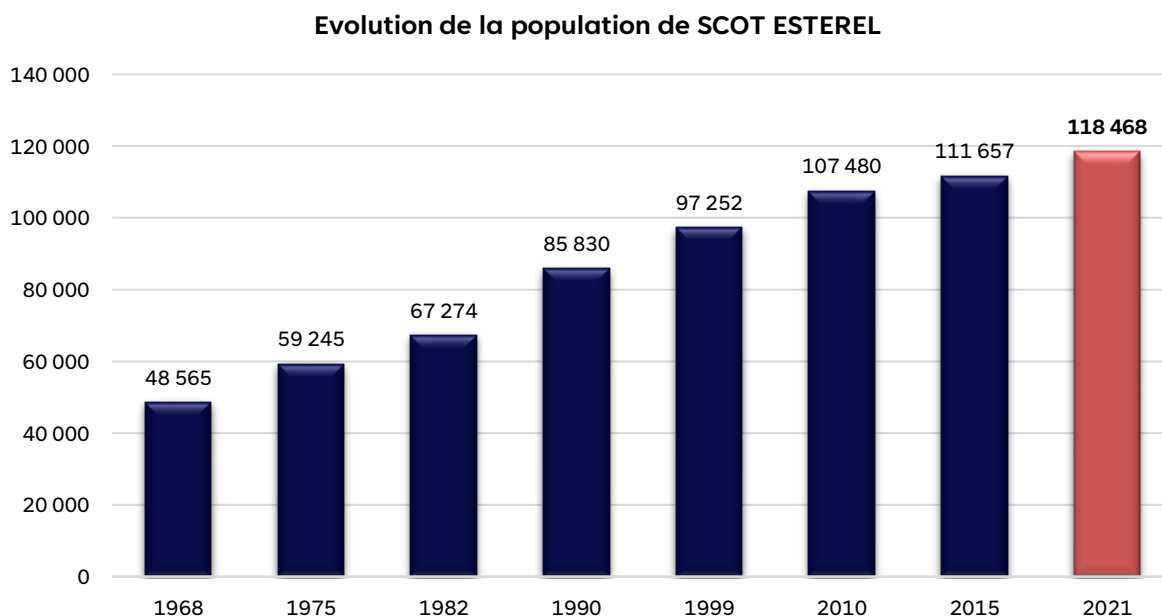


Figure 1 : Périmètre du SCOT Estérel Côte d'Azur Agglomération - Source : AUDAT VAR

Chapitre 1 : Socio-démographie et habitat

I. Démographie

Source : INSEE, RP 2021



1. Une croissance démographique continue, portée exclusivement par l'attractivité résidentielle

Avec 118 468 habitants en 2021, Estérel Côte d'Azur Agglomération a vu sa population quasiment doubler depuis 1968, avec une croissance moyenne de +0,89 % par an sur la période 2010–2021. Cette croissance s'est même renforcée entre 2015 et 2021 (+6 %), confirmant l'attractivité du territoire malgré une dynamique nationale plus modérée.

Démographie

Taux de variation de la population de 2015 à 2021



Auteur : Planèd

Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021

Éléments de repères :

Estérel Côte d'Azur Agglomération

Taux de variation de la population de 2015 à 2021 :

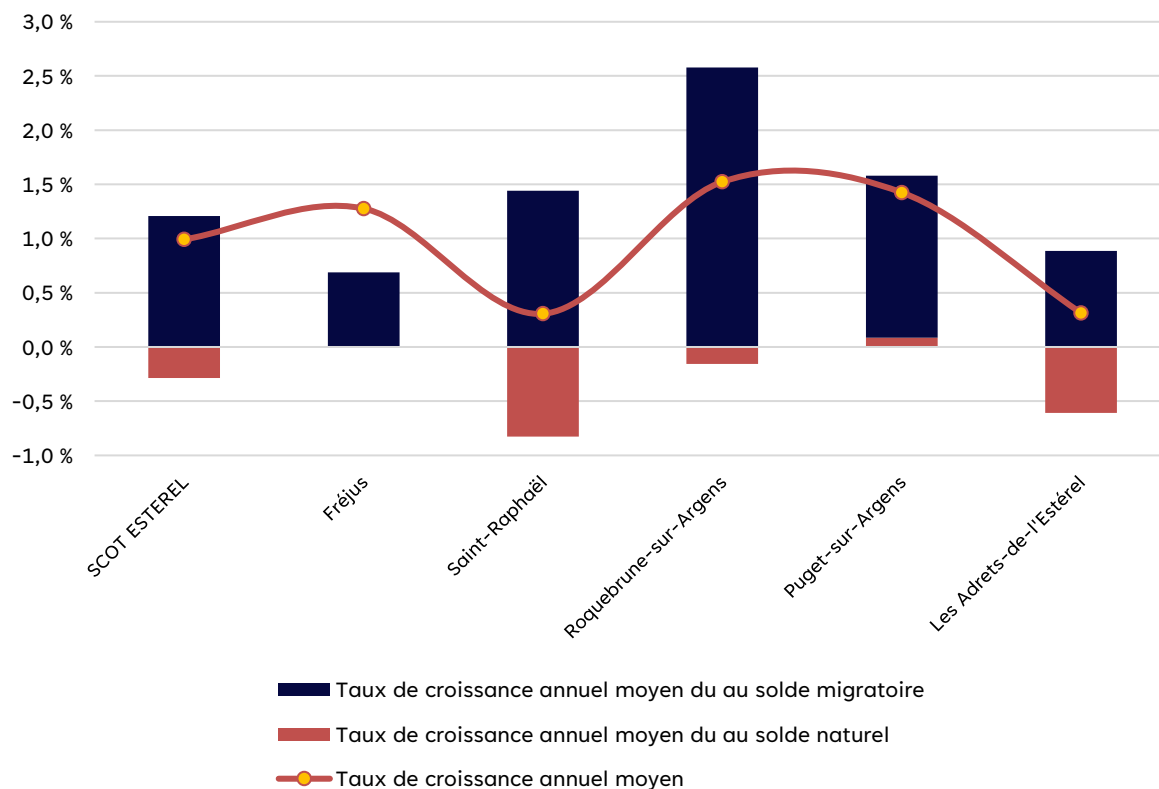
0,3 - 0,5

0,5 - 1

1 - 1,5

La croissance est **entièrement portée par un solde migratoire positif** (+1,21 %/an entre 2015 et 2021), alors que le solde naturel est devenu négatif (-0,29 %/an). Ce profil reflète une forte attractivité résidentielle.

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2015 et 2021



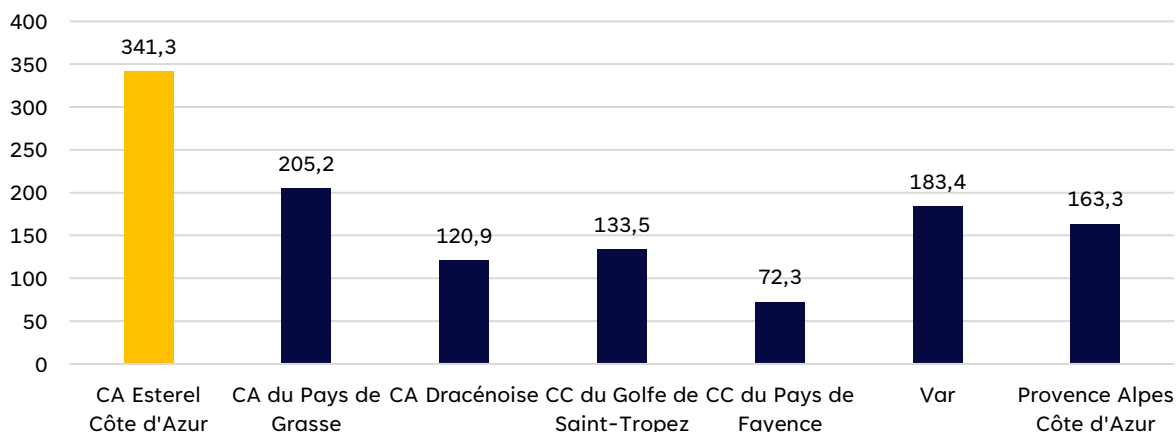
2. Une concentration démographique sur les centralités littorales

Le territoire est fortement polarisé autour de Fréjus et Saint-Raphaël, qui regroupent près de 80 % de la population (93 000 hab. environ). Ces deux communes concentrent également les services, les équipements, et les dynamiques de construction récentes. À l'inverse, les communes plus périphériques comme Les Adrets-de-l'Estérel présentent des densités plus faibles et un vieillissement encore plus marqué.

Les communes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens présentent une dynamique démographique plus vive (+2 %/an pour Puget sur Argens entre 2010 et 2021), traduisant leur rôle croissant comme pôles d'équilibre, mais aussi une pression croissante sur les capacités d'accueil, la desserte et les centralités.

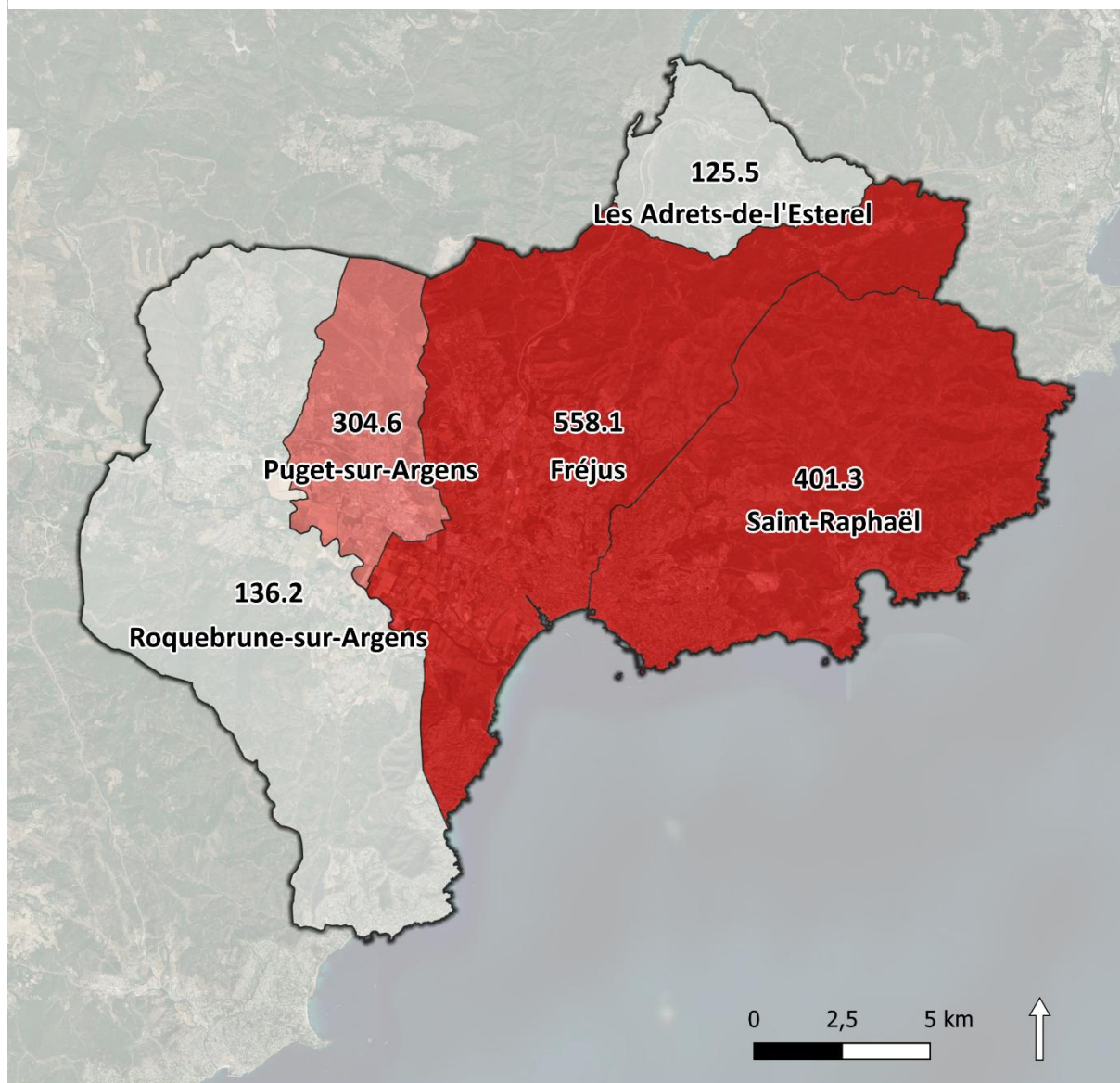
Comparativement aux autres territoires intercommunaux voisins, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération concentre une grande partie de sa population au sein des pôles urbains. Les reliefs et massifs naturels et la modeste taille du territoire intercommunal expliquent une concentration de population plus importante au kilomètre carré.

Comparaison de la densité de population en 2021
(habitants / km²)



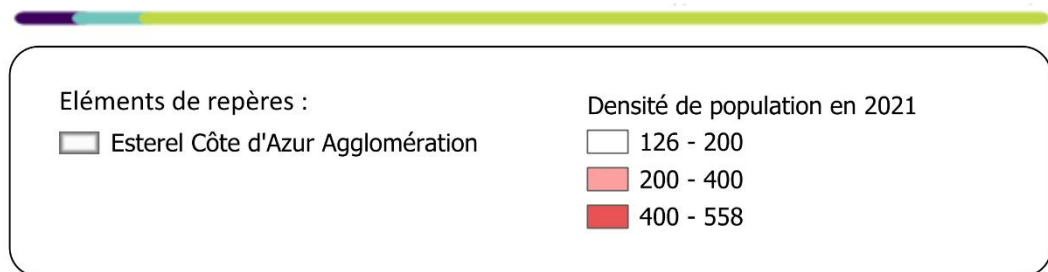
Démographie

Densité de population en 2021



Auteur : Planèd

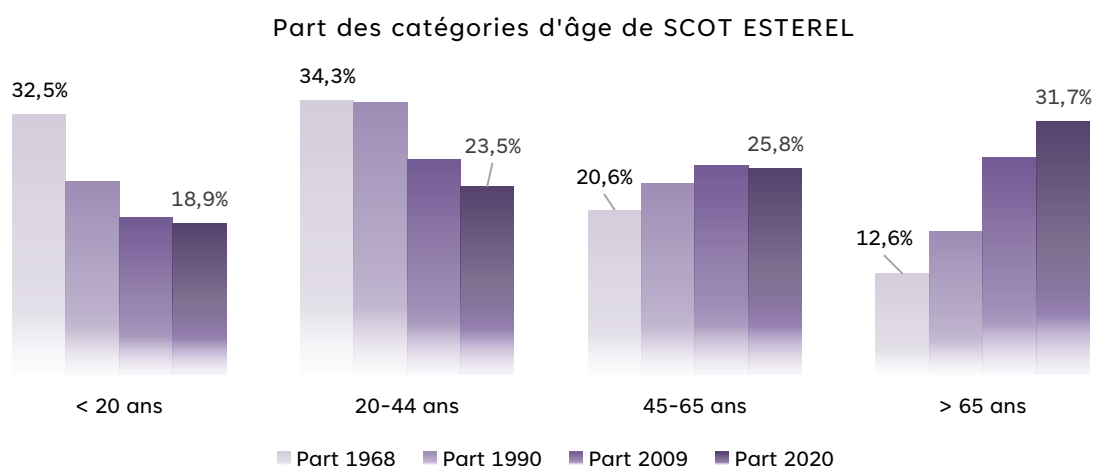
Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021



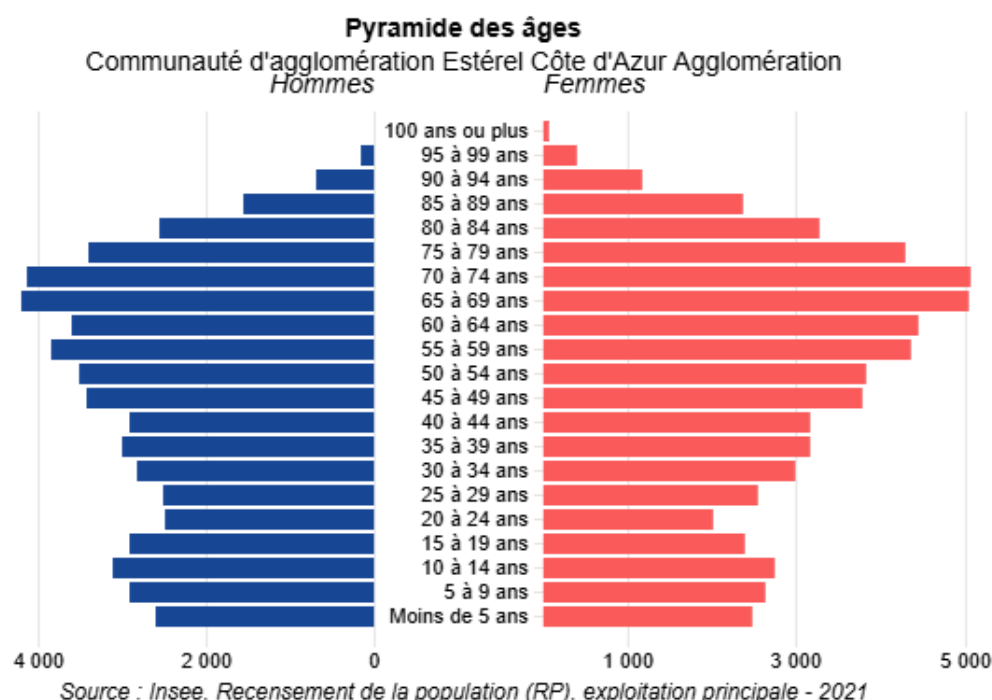
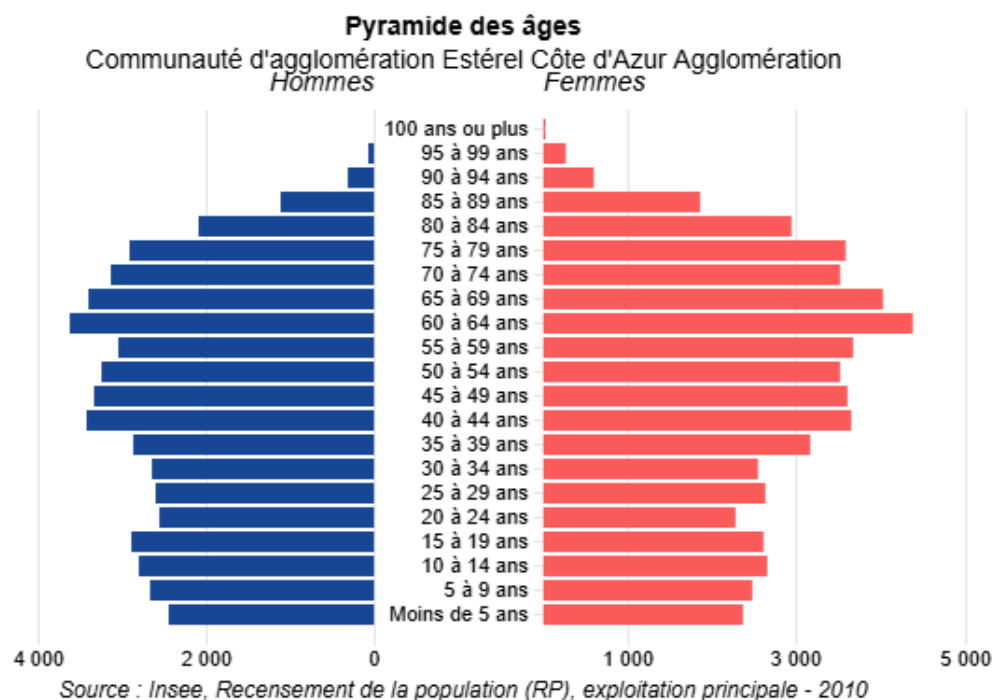
3. Un vieillissement structurel qui affecte les équilibres intergénérationnels

Le vieillissement démographique est une tendance lourde : 34,9 % de la population a plus de 65 ans, soit bien au-dessus des moyennes varoise (28,9 %) et régionale (25,6 %). Ce phénomène est particulièrement accentué à Fréjus et Saint-Raphaël, où il dépasse les 40 %. À l'inverse, Puget sur Argens reste la seule commune où les jeunes sont plus nombreux que les seniors (indice de jeunesse de 1,22).

L'indice de jeunesse, qui mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, est très faible à Fréjus (0,38) et Saint-Raphaël (0,69), révélant un déséquilibre générationnel.



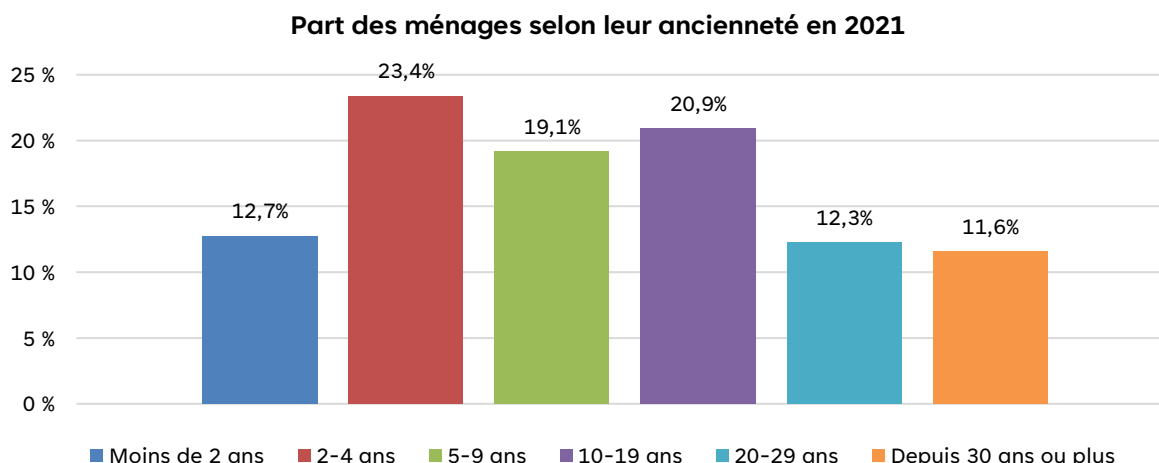
En effet, au regard de l'évolution de la pyramide des âges entre 2010 et 2021, la population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu un vieillissement marqué, avec une progression importante des 65 ans et plus, en particulier des 70-79 ans. Les classes d'âge actives, situées entre 30 et 49 ans, se maintiennent mais sans réelle dynamique de croissance, tandis que la jeunesse reste limitée, la base de la pyramide se stabilisant sans véritable élargissement. Enfin, les femmes demeurent majoritaires aux âges les plus avancés, même si l'écart avec les hommes tend à se réduire. L'ensemble de ces évolutions souligne un territoire vieillissant, où la stagnation des actifs et la faible représentation des jeunes posent des enjeux en matière d'attractivité, de logement et de services adaptés.



Ce vieillissement se traduit par une hausse des besoins en logements adaptés, en soins, en services de proximité et en mobilité douce.

4. Des trajectoires résidentielles courtes, révélatrices d'une forte rotation

L'attractivité du territoire se traduit aussi par une rotation élevée des ménages : plus de 55 % se sont installés depuis moins de 10 ans, et 36 % depuis moins de 4 ans (Insee RP 2021). Ce taux élevé de renouvellement résidentiel traduit à la fois l'attrait du territoire mais aussi, en lien avec le vieillissement de la population, des difficultés à maintenir des populations jeunes durant toute la durée de leur parcours résidentiel¹.



5. Une structure de ménages marquée par le desserrement et la fragilisation

La taille moyenne des ménages est passée de 3,05 personnes en 1968 à 2,00 en 2021, reflétant un desserrement généralisé. Cette tendance résulte à la fois du vieillissement, de la décohabitation des jeunes, du recul des familles nombreuses et de la hausse des situations de veuvage.

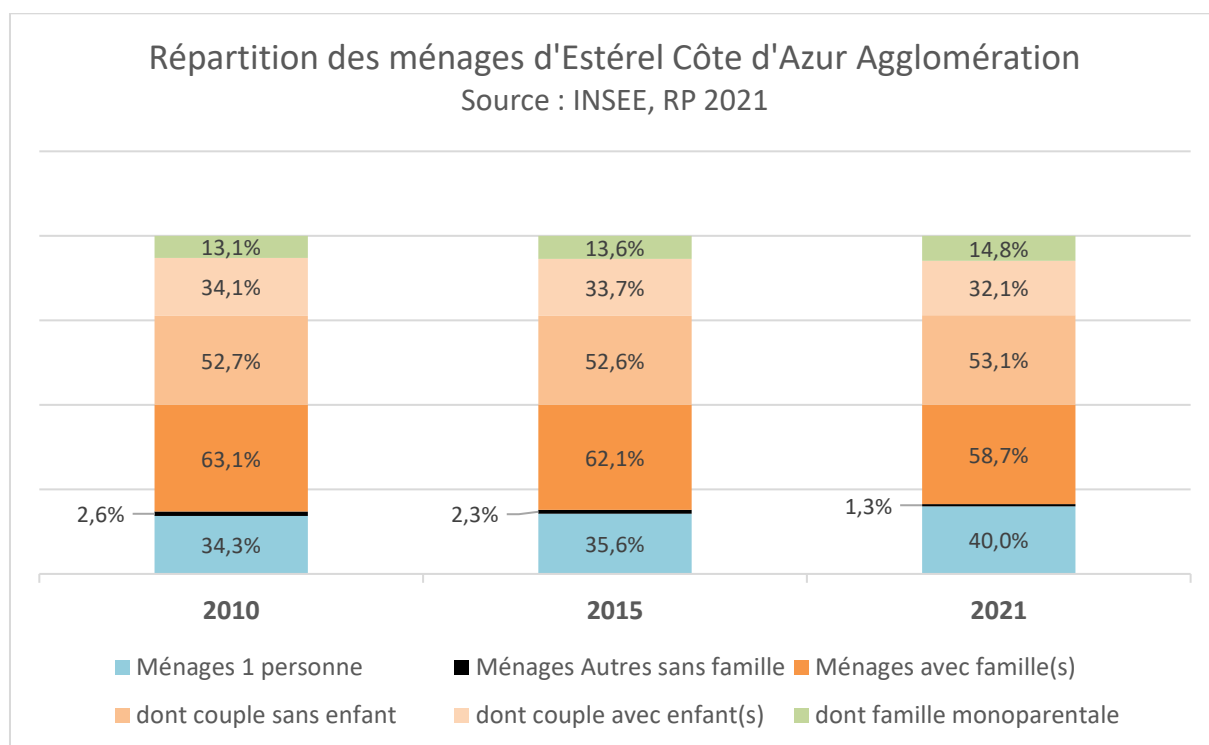
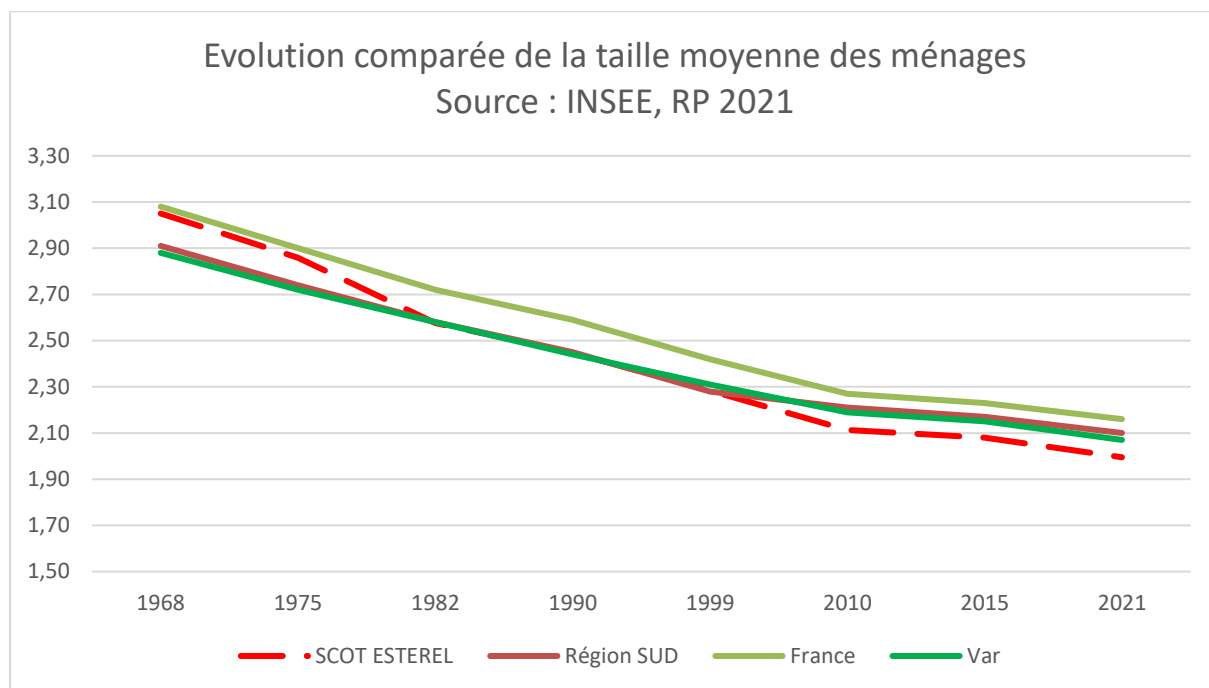
La structure familiale est marquée par :

- une montée des ménages d'une seule personne (passés de 34 % à 40 % en 10 ans),
- une hausse continue des familles monoparentales (14,8 % en 2021),
- une baisse des couples avec enfants.

Ces évolutions se traduisent par des besoins différenciés en logement, avec une demande croissante pour des logements de petite taille, bien situés, adaptés aux jeunes ménages ou

¹ Le parcours résidentiel consiste à assurer (à travers les politiques du logement) que tout ménage puisse trouver à tout moment un logement en cohérence avec l'évolution de sa situation familiale, sociale ou économique, voire à la satisfaction de ses aspirations. Les expressions employées sont donc « rendre possibles » ou de « fluidifier » les parcours résidentiels. Un individu n'aura pas les mêmes besoins de taille et de configuration de logements lorsqu'il est en études, qu'il s'insère dans la vie active, qu'il a un ou plusieurs enfants ou lorsqu'il devient retraité.

aux personnes âgées et étant accessibles aux ménages ayant des revenus modestes. Elles renforcent aussi la pression sur le parc social et les parcours résidentiels déjà fragiles.



6. Des écarts socio-économiques entre communes qui orientent les parcours résidentiels

A l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en 2021 le taux de pauvreté² est de 14,9%, un taux similaire aux autres intercommunalités voisines comparables comme le Pays de Fayence ou le Golfe de Saint-Tropez. Les grands centres urbains du Var, comme les bassins de vie de Toulon ou Draguignan oscillent entre 17 et 18%.

Toutefois, à l'échelle communale, de fortes différences apparaissent notamment en fonction du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine. A Fréjus, le taux de pauvreté atteint les 18% (taux similaire à celui de Draguignan), tandis que les autres communes du territoire varient entre 10 et 13%.

Cette observation est valable pour le revenu médian. Le revenu médian disponible à l'échelle intercommunale en 2021 atteint 23 520 € par an (INSEE RP2021), mais masque de fortes disparités : Les Adrets-de-l'Estérel et Saint-Raphaël dépassent les 25 000 € avec respectivement 28 520 € et 25 010 € et Roquebrune-sur-Argens atteint presque ce seuil avec 24 940 €, tandis Fréjus reste en dessous de 22 000 € (plus exactement 21 960 €). Puget sur Argens dispose d'un revenu médian légèrement inférieur à la moyenne (23 250 €).

Ces écarts de revenus observables représentent une conséquence du prix de l'immobilier croissant sur la périphérie de Fréjus. Cette dissociation croissante entre lieu de travail et lieu de résidence, qui est accentuée par le manque de logements pour accueillir l'ensemble des travailleurs sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, peut conduire de plus en plus d'actifs à s'installer en dehors de la commune sur laquelle il travaille, en privilégiant des territoires de plus en plus en périphérie où le prix de l'immobilier est plus accessible.

² Proportion de ménages étant en situation de pauvreté monétaire, soit sous le seuil de pauvreté déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population, en général un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie.

Démographie

Revenus médians en 2021



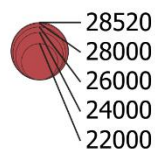
Auteur : Planèd

Source : BD TOPO 2024 / Insee 2021

Éléments de repères :

 Esterel Côte d'Azur Agglomération

Revenus médians en 2021 (en €)



ENJEUX :

- **Maîtriser la croissance démographique, en tenant compte des capacités d'accueil du territoire et des objectifs de sobriété foncière.**
- **Anticiper les effets du vieillissement de la population, en adaptant l'offre de logements, de services et d'équipements aux profils des plus de 65 ans, très représentés sur le territoire.**
- **Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, notamment l'augmentation des ménages d'une personne, en intégrant les conséquences sur la demande en logements et en mobilité.**
- **Favoriser la stabilisation résidentielle et l'ancrage territorial, dans un contexte de forte rotation des ménages et de renouvellement continu de la population.**
- **Réduire les inégalités territoriales et sociales, en prenant en compte les écarts de revenus entre communes.**

II. Habitat

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est l'un des plus attractifs du département et subit la pression des Alpes-Maritimes dont la situation du logement est particulièrement bloquée. Les communes de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens sont des stations touristiques renommées fréquentées sur une grande partie de l'année, mais l'image « Côte d'Azur » masque des situations très contrastées.

L'habitat sur le territoire est hétérogène et comprend :

- Une frange littorale densément urbanisée où se concentrent habitat groupé, logements collectifs et petits pavillonnaires
- Des centres urbains très denses, composés d'immeubles collectifs, de maisons de ville fortement imbriquées, ainsi que de l'essentiel de l'offre de services et commerces
- Des noyaux villageois qui répondent aux besoins de proximité

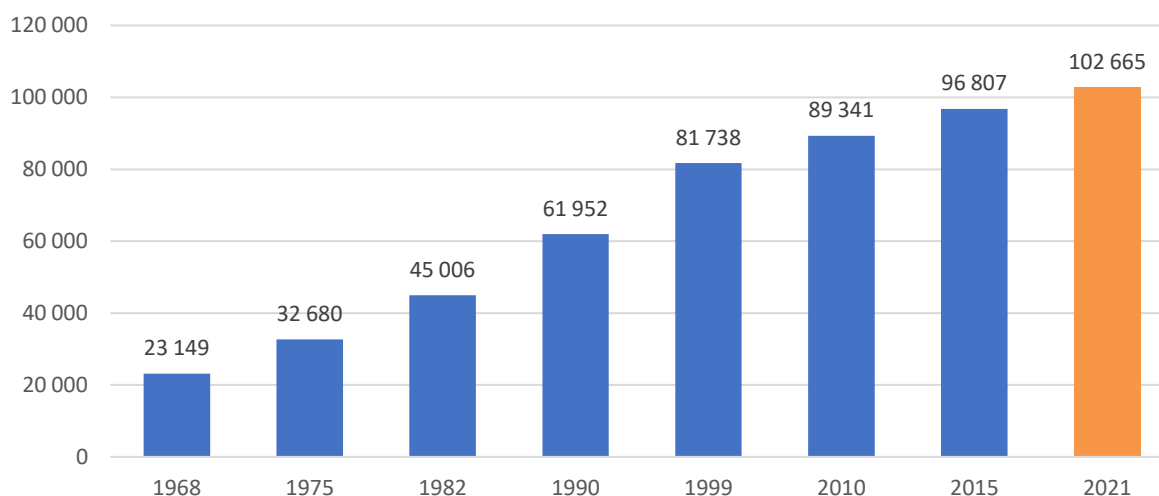
1. Une dynamique de production soutenue qui peut mieux répondre aux besoins des habitants permanents

Entre 1999 et 2021, le nombre total de logements du territoire a augmenté de 26 %, traduisant une dynamique de production soutenue, concentrée sur Fréjus, Saint-Raphaël et les couronnes périurbaines. Cette croissance traduit l'attractivité résidentielle mais ne permet pas de répondre pleinement aux besoins des ménages permanents. Le rythme de construction annuel moyen s'établit autour de 1 250 logements/an (INSEE RP) sur la décennie récente.

Selon le bilan du SCoT à mi-parcours, plus de 70 % des logements produits entre 2017 et 2021 se situent sur Fréjus et Saint-Raphaël, souvent en collines ou dans des secteurs littoraux tendus. Certains objectifs sont déjà atteints à plus de 60 %, voire dépassés. À l'inverse, les communes de l'arrière-pays restent peu sollicitées.

Evolution du nombre de logements de Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source: INSEE RP 2021



2. Un parc résidentiel qui s'oriente lentement vers un usage permanent, mais dont les fonctions touristiques restent majoritaires

Une inflexion progressive est observable dans la structure du parc de logements. Depuis une dizaine d'années, la part des résidences principales progresse, au détriment des résidences secondaires, ce qui traduit un ralentissement de la spécialisation touristique du parc. Entre 2010 et 2021, le nombre de résidences principales a augmenté de +14,4 %, tandis que les résidences secondaires ont connu une baisse de -3,4 %, selon les données INSEE RP 2021.

Dans le même temps, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté (+4,6 %), mais leur part relative diminue, traduisant une mobilisation plus forte du parc existant. Ces évolutions vont dans le sens d'un rééquilibrage modéré, favorable à une réorientation du parc vers l'accueil de population permanente.

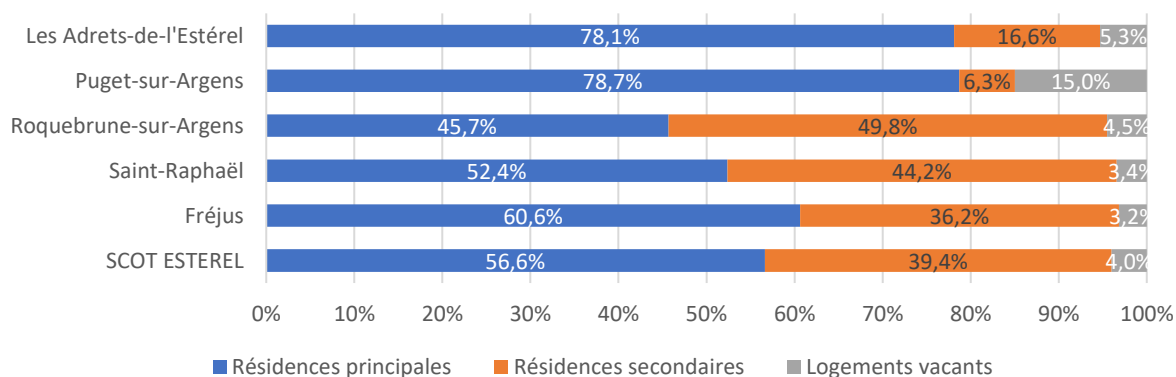
Cependant, malgré cette tendance récente, le poids des résidences secondaires reste structurellement très élevé : 39,4 % à l'échelle intercommunale en 2021, contre 24,7 % dans le Var et 9,7 % en France. Certains secteurs comme Roquebrune-sur-Argens (49,8 %), Roquebrune-sur-Argens (49,8%) et Saint-Raphaël (44,2 %) affichent des taux très au-dessus de la moyenne, marquant une forte orientation du marché vers un usage récréatif ou saisonnier.

Ce déséquilibre crée une pression structurelle sur l'offre à l'année, alimente la vacance temporaire, et renforce les phénomènes de sous-utilisation du parc, tout en excluant progressivement certains ménages permanents du marché local.

Ainsi, si la tendance à la hausse des résidences principales est encourageante, elle reste encore insuffisante pour permettre d'accueillir et de maintenir une population permanente sans pour autant délaisser les résidences secondaires nécessaires à l'économie touristiques.

Répartition du parc de logements par catégories

Source: INSEE RP 2021



3. Un parc de résidences principales ancien

Le parc de résidences principales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une construction majoritairement concentrée entre 1971 et 1990 (34,9 %), suivie des périodes 1946-1970 (19,6 %), 1991-2005 (19,1 %) et 2006-2015 (19,6 %). Les logements construits avant 1945 représentent une part limitée (environ 5 %), tandis que la production récente, depuis 2015, reste très faible (1,7 %). Le détail est précisé dans le tableau suivant à partir des données INSEE issues du recensement de 2021 :

	Avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2015	Depuis
Fréjus	2,1%	2,0%	20,9%	35,9%	19,6%	17,8%	1,6%
Saint-Raphaël	2,1%	3,8%	22,1%	33,7%	18,8%	18,0%	1,5%
Roquebrune- sur-Argens	4,8%	2,6%	12,0%	34,0%	16,8%	28,1%	1,8%
Puget sur Argens	2,9%	1,9%	14,3%	34,2%	14,2%	28,5%	4,1%
Les Adrets-de- l'Estérel	2,3%	2,1%	5,4%	37,5%	38,1%	14,2%	0,5%
SCoT	2,5%	2,6%	19,6%	34,9%	19,1%	19,6%	1,7%

À l'échelle communale, les profils sont contrastés :

- Fréjus et Saint-Raphaël concentrent l'essentiel de leur parc entre 1946 et 1990, avec respectivement 56,8 % et 55,8 % de logements de cette période.
- Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens présentent un poids plus important de constructions récentes (2006-2015), autour de 28 %, traduisant une dynamique plus récente d'urbanisation.
- Les Adrets-de-l'Estérel se distinguent par un parc largement bâti entre 1971 et 2005 (près de 76 %), et une très faible production depuis 2015.

Cette structure montre que plus de la moitié des résidences principales datent d'avant 1990. Ces logements, souvent construits avant l'intégration des normes thermiques les plus exigeantes, constituent un enjeu majeur de rénovation et de réhabilitation énergétique. L'amélioration de leur performance thermique est indispensable pour réduire la consommation énergétique, lutter contre la précarité énergétique et contribuer aux objectifs de transition écologique du territoire.

4. Une dynamique soutenue de construction neuve

Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Depuis 2012, l'évolution du nombre de logements commencés a connu une évolution en dents de scie. Après une stagnation entre 2013 et 2017, et une forte baisse en 2018, puis une hausse en 2019, le SCoT connaît une baisse des logements commencés depuis 2019.

Entre 2012 et 2020, 13 116 logements ont été commencés sur le territoire du SCoT, soit une moyenne annuelle d'environ 1 192 logements commencés par an. Cette période révèle une dynamique de construction relativement constante, avec des pics comme en 2013 (1 354 logements commencés) ou en 2017 (1 360 logements), mais aussi des creux notables, notamment en 2016 (1 016 logements) et 2018 (1 006 logements).

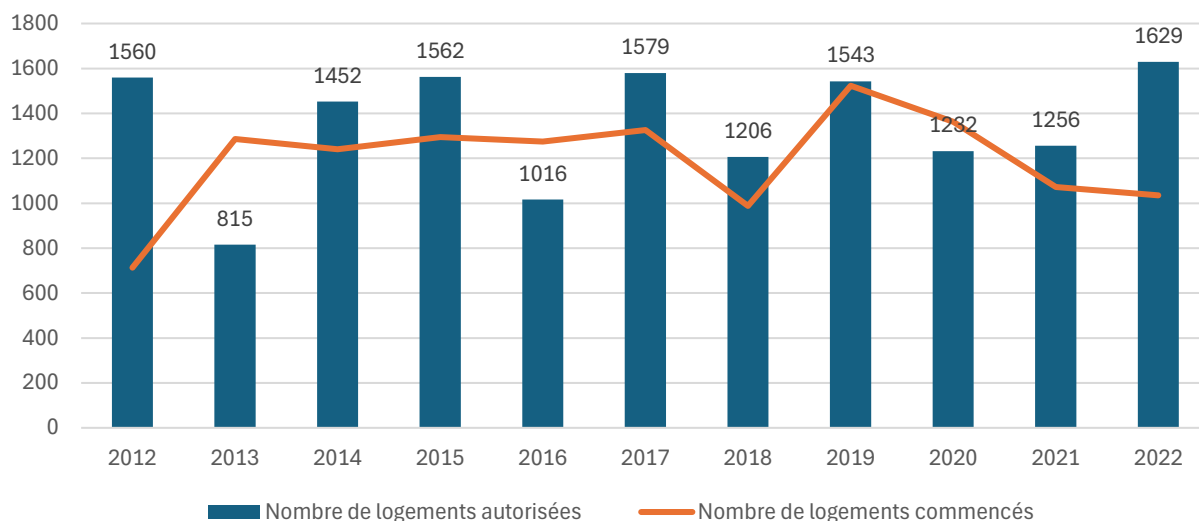
L'année 2020 marque un niveau de mise en chantier relativement élevé avec 1 363 logements commencés, avant un ralentissement observé en 2021 (1 126) et 2022 (1 059).

En parallèle, le nombre de logements autorisés (permis de construire accordés) montre une certaine stabilité sur la décennie, oscillant entre 1 452 en 2014, 1 579 en 2017 et 1 629 en 2022, soit des niveaux comparables ou légèrement supérieurs à ceux du début de la période (1 560 en 2012).

En 2021, 1 256 logements ont été autorisés, un niveau modéré par rapport aux années précédentes. Les effets de ces autorisations ne se sont pas encore pleinement traduits dans les mises en chantier à la date du graphique (2022), mais ils devraient apparaître entre 2022 et 2024, en tenant compte du décalage habituel entre autorisation et début des travaux.

Evolution du nombre de logements autorisés et commencés du SCoT

Source : SITADEL 2023



A l'échelle des communes composant le SCoT, la dynamique de construction est rythmée de manière différente. La commune de Fréjus a la dynamique de construction neuve la plus élevée.

Entre 2012 et 2022, ce sont 13 116 logements qui ont été commencés sur son territoire soit 48% des logements commencés à l'échelle du SCoT. Ce qui représente également 1 311,6 logements commencés par an. Le détail de la répartition de la construction de logements est précisé dans le tableau suivant (données SITADEL 2023) :

	Nombre de logements commencés entre 2012 et 2022	Moyenne annuelle de logements commencés entre 2012 et 2022	Population en 2021
Fréjus	6247	567	57 082
Saint-Raphaël	3328	302	35 950
Roquebrune-sur-Argens	1715	155	14 448
Puget sur Argens	1762	160	8 195
Les Adrets-de-l'Estérel	64	6	2 793
SCoT	13 116	1 311	118 468

5. Des conditions d'accès au logement qui appellent à des réponses mieux ciblées

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît une dynamique résidentielle soutenue, qui s'accompagne d'une évolution du marché immobilier. Les niveaux de prix constatés, notamment dans les communes littorales comme Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Fréjus, traduisent une attractivité certaine mais peuvent constituer un frein pour certains profils de ménages. À Saint-Raphaël, par exemple, le prix médian de vente atteint environ 4 000 €/m², avec des loyers moyens supérieurs à 13 €/m² (PLH modifié d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 2018-2023, observatoires locaux 2022, notamment l'observatoire local des loyers ADIL du Var). En effet, le PLH modifié 2018-2023 précise que : « Sur la ville centre, seules quelques familles CSP+ dont les budgets se situent entre **3 800 et 4 200 €/m² PKI** sont en capacité d'acquérir. (...) Sous réserve d'une situation circonscrite à l'hyper centre de Saint-Raphaël ou sur la ville littorale sur la gamme **4 200 / 5 000 € – 5 500 €/m² PKI** ». (p.25-26 du PLH) Ces niveaux, cohérents avec d'autres territoires littoraux attractifs, soulignent la nécessité d'adapter l'offre de logements à la diversité des parcours résidentiels.

L'agglomération affiche un taux de logements locatifs sociaux de 7,9 % en 2021 selon l'INSEE et de 11,63% au 1^{er} janvier 2023 au sein du parc de résidences principale des communes assujettie à la loi SRU, soit près de 7 100 logements sociaux (RPLS 2023), en progression par rapport aux années précédentes. En effet, des efforts sont engagés pour améliorer la répartition de l'offre et répondre aux besoins identifiés dans les documents de programmation (PLH, PPGDID, observatoire social). Ces efforts peuvent s'appuyer sur une mobilisation plus active du foncier, sur le renouvellement du parc existant et sur une meilleure articulation entre politiques d'habitat, d'urbanisme et de mobilité.

Par ailleurs, les usages touristiques du parc, en particulier dans les zones centrales et littorales, nécessitent une attention particulière. Le développement des locations meublées de courte durée, bien que difficile à quantifier précisément à l'échelle intercommunale, peut entrer en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents. Une étude de l'AUDAT en 2023 indique que 19% des courts séjours sont effectués sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à l'échelle du département.

Certains secteurs voient coexister des logements touristiques et des besoins locaux non couverts, en particulier pour les jeunes, les saisonniers ou les familles modestes.

Distribution à la commune entre part de Résidences secondaires et part d'annonces airbnb



Figure 2 : extrait de l'étude de l'AUDAT : Locations de courte durée, décembre 2024 :

Enfin, la diversité des profils présents sur le territoire, déjà soulignée dans l'analyse démographique, appelle une offre résidentielle plus souple, adaptée aux trajectoires variées des ménages : jeunes actifs, retraités, familles recomposées, personnes isolées. L'enjeu n'est pas tant quantitatif qu'organisationnel : il s'agit de faciliter les parcours résidentiels, de sécuriser l'accès au logement pour les publics exposés et d'anticiper les besoins émergents, notamment dans les centralités et les secteurs desservis.

6. Une majorité de propriétaires, mais une structure d'occupation qui reflète des profils contrastés

Le parc de résidences principales du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est majoritairement occupé par des ménages propriétaires, qui représentent 60,8 % des occupants en 2021 (INSEE RP). Cette structure est globalement homogène à l'échelle des cinq communes, mais présente certains contrastes selon les dynamiques locales de peuplement et les segments du marché immobilier.

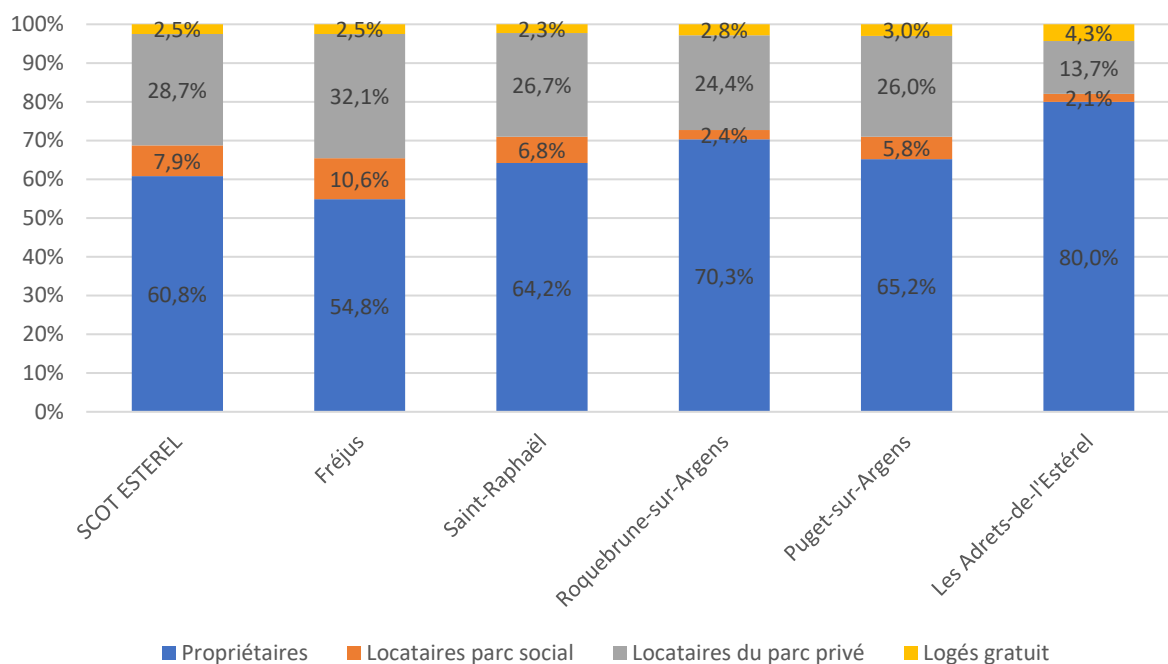
La commune des Adrets-de-l'Estérel affiche la part de propriétaires la plus élevée (80 %), traduisant un profil résidentiel plus stable et une orientation vers l'accession individuelle. À l'inverse, les centralités littorales comme Fréjus (32,1 % de locataires privés) et Saint-Raphaël (26,7 %) présentent une part plus importante de ménages locataires dans le parc privé. Ces situations sont en lien avec la densité du bâti, l'attractivité des quartiers et la structure de l'offre immobilière.

L'occupation du parc social reste plus modeste à l'échelle du SCoT. À Fréjus, qui concentre une part importante de l'offre locative sociale, 10,6 % des résidences principales sont occupées par des locataires du parc public. Les autres communes présentent des taux plus faibles, en cohérence avec la répartition actuelle du parc HLM.

Ces éléments mettent en lumière des profils résidentiels différenciés, avec une structure de propriété plus marquée dans les communes périphériques, et une part de locataires plus importante dans les centralités. Cette diversité appelle une attention particulière sur l'équilibre à maintenir entre accession, location privée et offre sociale, afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2021

Source: INSEE 2021



7. Focus sur le parc locatif social

7.1. Préalable

L'analyse du parc locatif social se base sur les données RPLS (Répertoire des Logements Locatifs Sociaux). Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année. Mis en place au 1er janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux eux-mêmes.

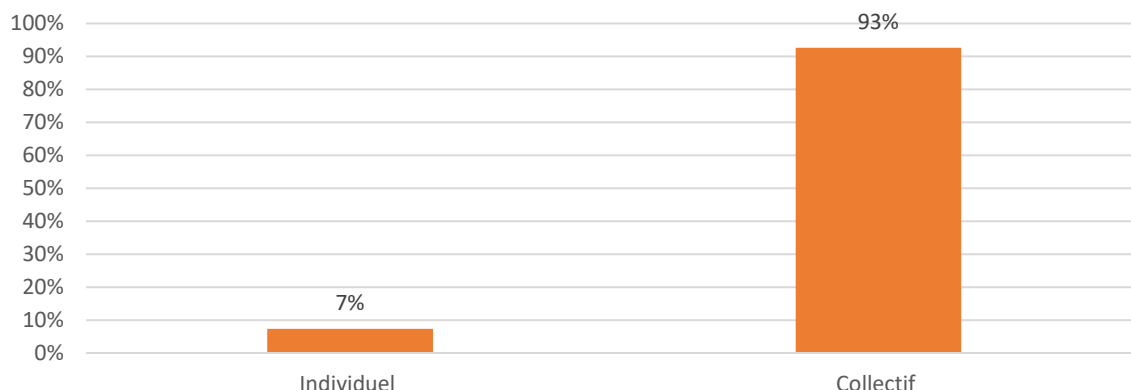
Selon les données RPLS, au 1^{er} janvier 2023, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait 6 490 logements sociaux, répartis de la manière suivante au sein des 5 communes :

- Fréjus : 3827 logements sociaux ;
- Saint-Raphaël : 2020 logements sociaux ;
- Roquebrune-sur-Argens : 300 logements sociaux ;
- Puget sur Argens : 316 logements sociaux ;
- Les Adrets-de-l'Estérel : 27 logements sociaux.

Parmi ces 6490 logements, 476 sont du collectif et 6014 du logement individuel.

Part des logements sociaux selon la typologie

Source: RPLS 2023



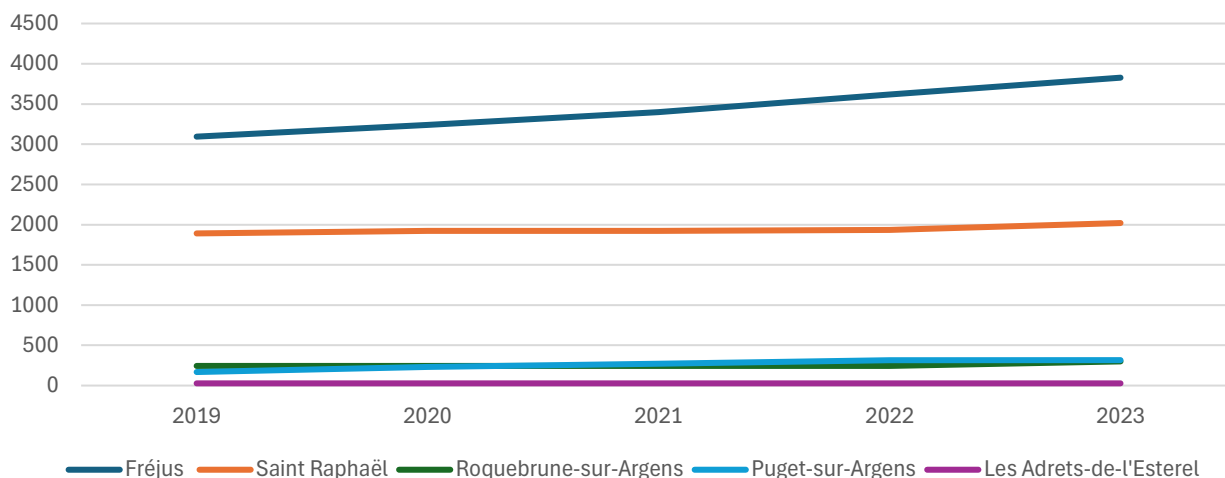
En application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), 4 communes du territoire sont soumises à l'obligation de disposer d'un taux minimal de logements locatifs sociaux, à savoir Fréjus, Saint-Raphaël, Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens. La commune des Adrets-de-l'Estérel en est exemptée, sa population demeurant inférieure au seuil de 3 500 habitants requis pour l'application de cette disposition.

Jusqu'à récemment, ces communes étaient tenues d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales d'ici 2025, conformément aux objectifs initiaux de la loi SRU. Toutefois, la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), promulguée en février 2022, est venue assouplir ce cadre. Désormais, l'échéance de 2025 n'est plus un objectif universellement contraignant : les trajectoires de rattrapage sont adaptées localement, à travers notamment des contrats de mixité sociale pluriannuels conclus entre les communes carencées et l'État, sur la base d'un diagnostic partagé.

Ainsi, il ne s'agit plus d'atteindre obligatoirement 25 % à court terme, mais de démontrer une progression soutenue et crédible vers une meilleure mixité sociale. Dans ce contexte, bien que la production de logements sociaux ait progressé sur certaines communes ces dernières années, les niveaux atteints restent en deçà des besoins identifiés. Le retard cumulé, combiné à une pression immobilière élevée, renforce les inégalités d'accès au logement et rend plus difficile l'équilibre territorial attendu par la loi SRU.

Evolution du nombre de logements sociaux par communes

Source: RPLS 2023



Les signatures de CMS (contrats de mixité sociale)

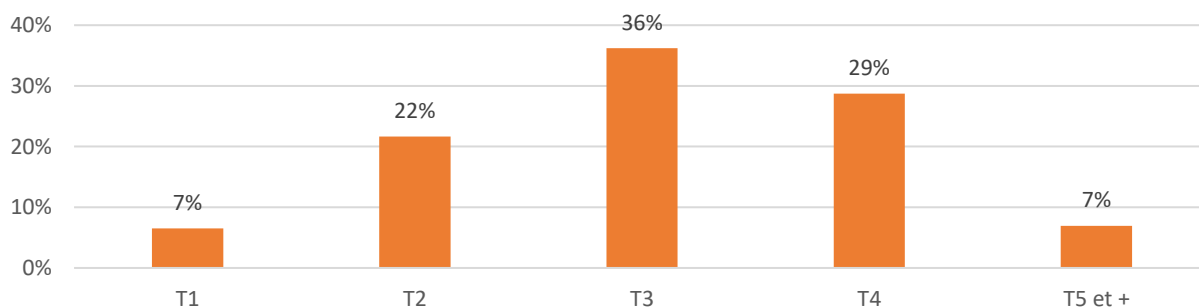
Les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Fréjus ont signé un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. La production de logements locatifs sociaux sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est un enjeu fort pour la population, et pour les actifs aux faibles revenus ou encore pour les jeunes ménages qui ne peuvent pas aujourd'hui s'installer sur le territoire. Le marché de l'immobilier étant de plus en plus tendu, il est moins facile pour les ménages de louer, et d'accéder à la propriété sur le territoire.

7.2. Un parc social de taille de moyenne

Au 1^{er} janvier 2021, le parc social du SCoT est composé à près de 36% de logements de 3 pièces. Suivi ensuite des logements de 4 pièces représentant 29%. Les logements de 5 pièces et plus représentent seulement 7% du parc social. Le parc social correspond globalement aux ménages avec enfant(s).

Part des logements sociaux par nombre de pièces

Source: RPLS 2023



Selon les données du Système National d'Enregistrement (SNE), plus globalement à l'échelle du département du Var, fin décembre 2024 sont recensés 4 644 demandeurs de 25-29 ans et 5 519 demandeurs de 30-34 ans. Ces tranches d'âge représentent une part significative des demandes totales (près de 25 %), traduisant l'enjeu fort de logements adaptés aux jeunes actifs et jeunes familles. Les jeunes ménages (souvent des couples seuls ou avec un enfant) sont constitués de 2 et 3 personnes, soit environ 35 % des demandes totales.

Cette situation se traduit également dans le type de logements recherchés. A l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, sur 6 776 demandes la très grande majorité recherchait des T2 et des T3 (respectivement 37% et 27,5% des demandes). Les jeunes ménages (25-34 ans) constituent ainsi un quart des demandeurs et recherchent surtout des T2 et T3.

Toutefois, ces deux types de logements répondent à des besoins bien différents dans le parcours résidentiel des individus :

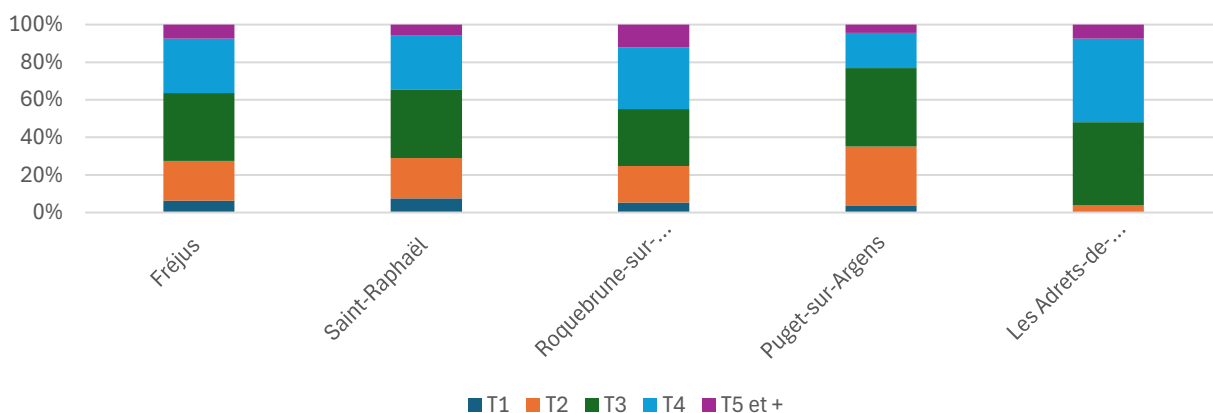
- Les T2 répondent aux besoins des jeunes couples ou personnes seules en début de parcours.
- Les T3 apparaissent indispensables pour les jeunes ménages avec un premier enfant.

En résumé, la réponse au besoin des jeunes ménages passe prioritairement par une production ciblée de T2 et T3, avec une vigilance sur l'accessibilité financière (plafonds de loyers/ressources) pour ces publics souvent en début de trajectoire professionnelle.

Concernant les T2, il serait nécessaire de développer les logements de petites tailles comme les T2 ou les studios afin de répondre aux besoins des jeunes ménages. En effet, la recherche d'un T2 reste majoritairement à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Cette forte part des demandes de T2 (plus d'un tiers des demandes de l'EPCI, soit 37%) traduit une pression sur l'offre de petits logements abordables, essentiels pour favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs. Le déficit de T2 peut freiner l'accès au logement autonome des jeunes ménages et retarder la fluidité du parc (accès ultérieur à des T3/T4 lors de l'évolution familiale).

Répartition des logements locatifs sociaux par typologies

Source : RPLS 2023



Par commune, on observe les mêmes tendances. En effet, les logements sociaux de 3 pièces représentent généralement plus d'1/3 du parc social.

7.3. Le financement du parc social

Le développement du parc social repose sur des financements publics (État et collectivités) qui définissent plusieurs catégories de logements selon les ressources des ménages et les loyers plafonds. Trois principaux niveaux existent : le **PLAI** pour les ménages très précaires (5,11 €/m² en zone 3), le **PLUS** qui constitue la majorité du parc social (5,76 €/m² en zone 3) et le **PLS**, destiné aux zones immobilières tendues. S'y ajoute le **PLI**, réservé aux classes moyennes trop aisées pour l'HLM mais insuffisamment pour accéder au marché privé.

Sur Estérel Côte d'Azur Agglomération, les 5 communes sont classées en **zone A**, traduisant une forte tension immobilière. Cette situation ouvrirait droit aux dispositifs fiscaux type **Pinel**, aujourd'hui en extinction au profit du **Pinel Plus**, plus contraignant. La fin progressive de ces outils fragilise la production de logements locatifs intermédiaires et souligne la nécessité de repenser l'articulation entre intervention publique, logement social et régulation foncière.

Plafonds de ressources	PLAI		PLUS		PLS	
2025 : ANIL 2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
1 personne seule	12 452	12 759	22 642	23 201	29 435	30 161
2 personnes	18 143	18 591	30 238	30 984	39 309	40 279
3 personnes	21 818	22 356	36 362	37 259	47 271	48 437
4 personnes	24 276	24 875	43 899	44 982	57 069	58 477
5 personnes	28 404	29 105	51 641	52 915	67 133	68 790
6 personnes	32 010	32 800	58 200	59 636	75 660	77 527

Selon les données consolidées RPLS 2023, une majorité des logements sociaux du territoire du SCoT sont financés par des PLUS près de 53%. Il s'agit du dispositif de financement le plus utilisé dans les opérations de logement social où le marché est tendu et à destination des ménages modestes. Le PLI représente une faible part du financement du parc social (5%). L'enjeu serait de développer ce type de produit afin de permettre professions intermédiaires, notamment les jeunes cadres, d'accéder plus facilement au parc de logements.

Le parc social de l'agglomération Estérel Côte d'Azur présente une forte hétérogénéité entre les communes, tant en volume qu'en structure par type de financement. Fréjus concentre la part la plus importante avec plus de 3 700 logements sociaux. Ce parc est dominé par les PLUS pour plus de 2 900 logements. La commune dispose également de 483 logements PLAII, répondant aux besoins des ménages les plus modestes, et d'un contingent non négligeable de PLS (182) et de PLI (139), qui traduisent une certaine ouverture vers une offre intermédiaire.

Saint-Raphaël constitue le deuxième pôle du logement social avec environ 2 000 logements. Là encore, la structure est largement marquée par les PLUS (716 avant 1977 et 993 après

1977). La commune compte 230 logements PLAI et un petit volume de PLS (52) et de PLI (29), traduisant une offre intermédiaire très réduite.

Roquebrune-sur-Argens, avec environ 300 logements, se distingue par une répartition atypique. Si les PLUS (15 avant 1977 et 162 après 1977) constituent la majorité, la commune présente une part particulièrement élevée de PLS : 91 logements, soit près d'un tiers de son parc social, contre seulement 30 PLAI et 2 PLI.

Puget sur Argens dispose également d'un parc restreint, légèrement supérieur à 300 logements. L'offre repose essentiellement sur 231 logements PLUS récents et 85 PLAI, sans aucun PLS ni PLI.

Enfin, Les Adrets-de-l'Estérel se caractérisent par un parc social quasi inexistant, limité à 27 logements relevant exclusivement du financement PLUS après 1977, sans aucune déclinaison en PLAI, PLS ou PLI.

Dans l'ensemble, le parc social intercommunal repose très largement sur les PLUS, particulièrement après 1977. Les PLAI, destinés aux ménages les plus précaires, sont présents à Fréjus et Saint-Raphaël, mais restent marginaux dans les autres communes. Les PLS, en nombre limité (325 logements au total), sont concentrés à Roquebrune-sur-Argens, tandis que l'offre en PLI demeure marginale, essentiellement localisée à Fréjus. Cette répartition illustre un déséquilibre territorial marqué : les petites communes disposent d'un parc très réduit et peu diversifié, tandis que Fréjus et Saint-Raphaël concentrent la majorité de l'offre et la quasi-totalité de la diversité des financements.

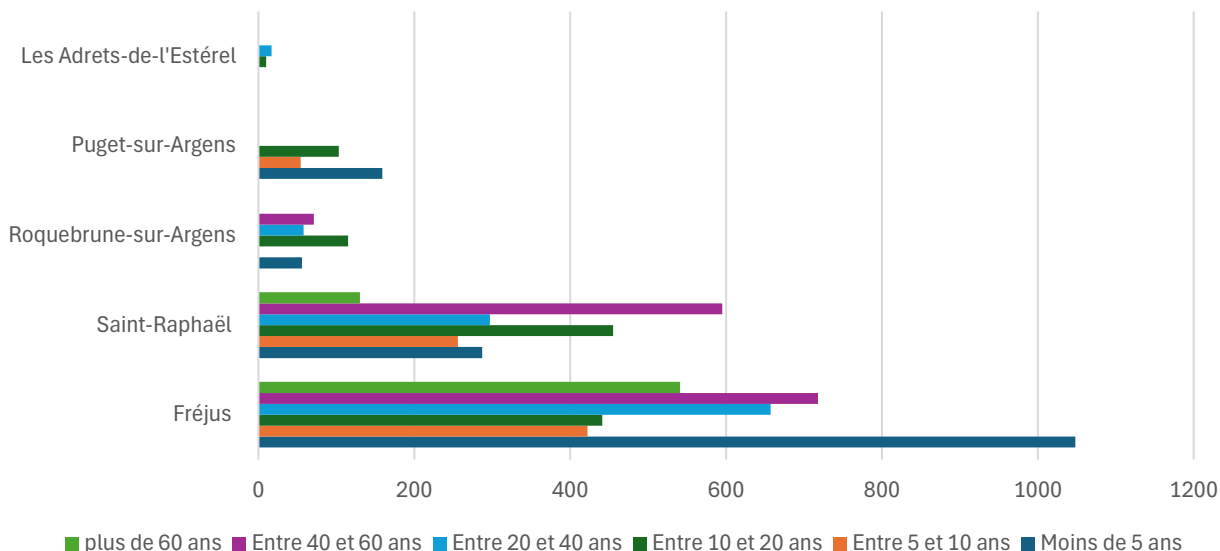
	PLAI	PLUS avant 1977 (*)	PLUS après 1977 (*)	PLS	PLI
Fréjus	483	835	2188	182	139
Saint-Raphaël	230	716	993	52	29
Roquebrune-sur-Argens	30	15	162	91	2
Puget sur Argens	85	85	231	0	0
Les Adrets-de-l'Estérel	0	0	27	0	0

7.4. Un enjeu croissant de rénovation énergétique

Un parc de logements majoritairement récent, mais confronté à des enjeux croissants de rénovation énergétique. Le parc social d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est relativement récent. En effet, près de la moitié des logements sociaux ont été construits après les années 2000.

Part des logements sociaux selon l'ancienneté au 1er janvier 2023

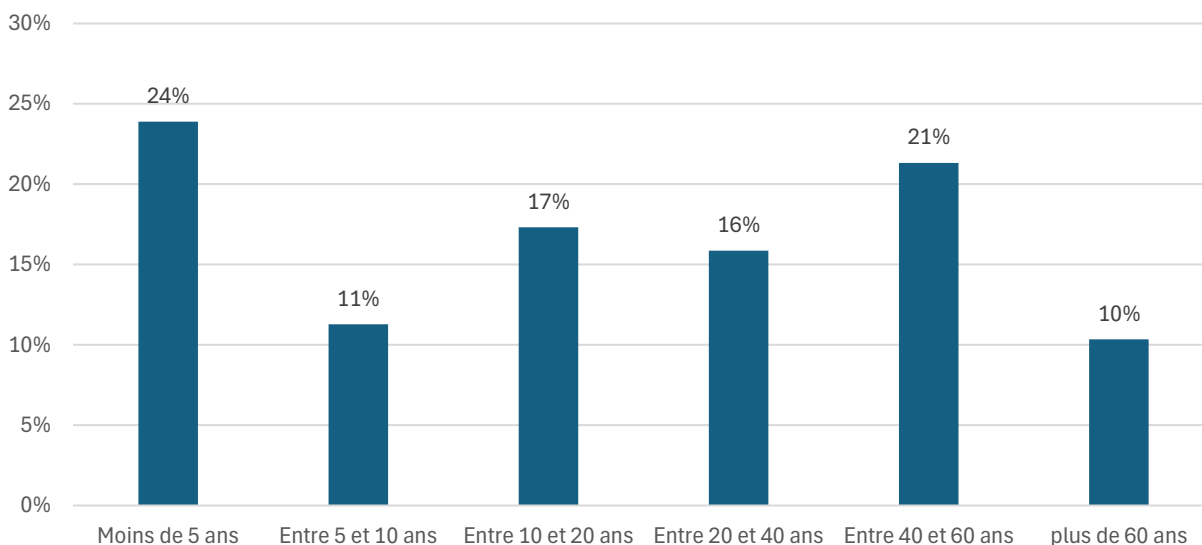
Source: RPLS 2023



L'autre moitié des logements ont entre 20 et 60 ans, et 24% du parc social a moins de 5 ans. Certaines communes ont énormément produit ces dernières années comme Fréjus qui a produit 27% de son parc de logement locatif social entre 2018 et 2023, ou encore Puget sur Argens, qui a construit 50% de son parc en 5 ans.

Répartition des logements locatifs sociaux à l'échelle du SCOT selon leur ancienneté

Source: RPLS 2023



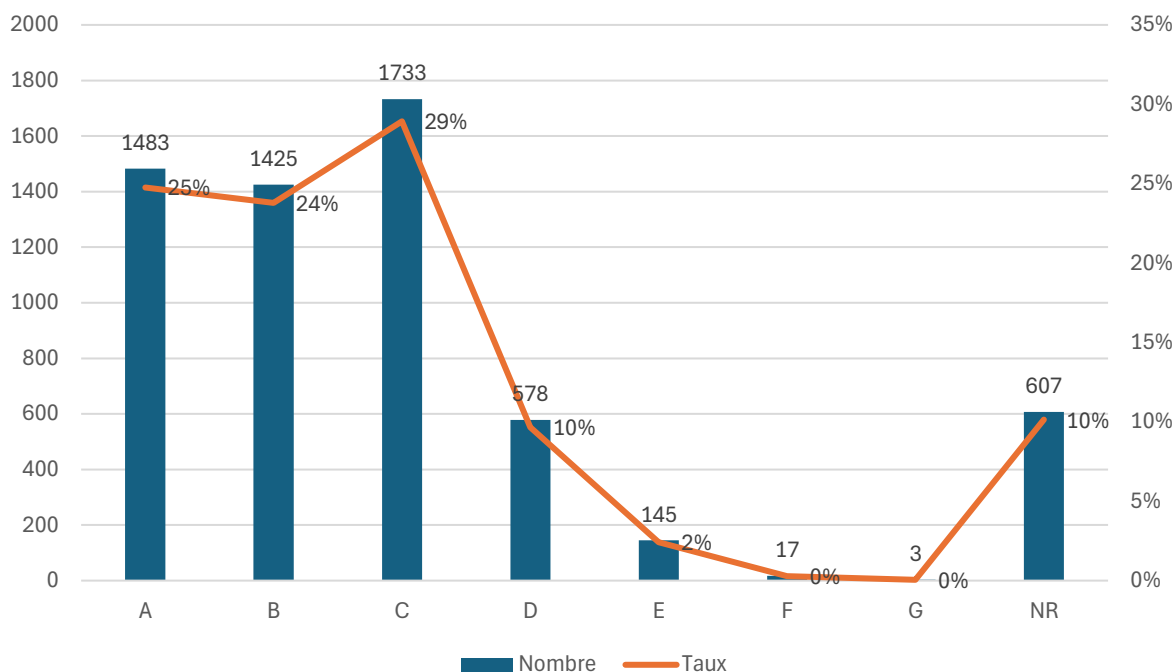
Cette ancienneté du parc peut être liée à la performance énergétique de celui-ci.

Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération 77% du parc social est classé entre la catégorie A et C selon les diagnostics de performance énergétique (DPE)³. Près d'un tiers des logements sociaux est en catégorie C.

La réglementation prévoit un gel des loyers F et G depuis 2022, logements classés G interdits à la location en 2025, logements classés interdit à la location en 2028, E interdits en 2034.

Part des logements sociaux selon le DPE au 1er janvier 2023

Source: RPLS 2023



8. Des modèles urbains à transformer pour accompagner la transition résidentielle

Le modèle résidentiel dominant reste celui de l'habitat individuel diffus, qui représente encore 72 % des surfaces urbaines résidentielles et 35,6 % du parc de résidences principales. L'habitat collectif reste concentré dans les centralités (Fréjus, Saint-Raphaël), et les formes urbaines intermédiaires sont quasi absentes (0,3 % du bâti). Ce modèle produit un fort étalement, une consommation foncière élevée, une dépendance à la voiture et une faible efficacité énergétique.

³ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre

La densification reste difficile à mettre en œuvre dans les tissus existants, faute d'outils adaptés, de projet de renouvellement cohérent, et de formes urbaines adaptées à la demande locale. Pourtant, les opérations récentes montrent que des formes intermédiaires bien insérées (habitat groupé, petits immeubles collectifs) permettraient d'améliorer l'équilibre entre densité, qualité résidentielle et préservation des ressources.

ENJEUX :

- **Recomposer l'offre de logements pour répondre aux besoins d'une population permanente plus diverse, en intégrant les spécificités liées au vieillissement, aux parcours résidentiels discontinus.**
- **Répondre aux besoins en logement abordable pour maintenir une population active et familiale sur le territoire**
- **Conforter les centralités urbaines par une intensification maîtrisée et une valorisation du tissu existant**
- **Accompagner l'évolution des tissus pavillonnaires par une densification douce et qualitative**
- **Accélérer la réhabilitation énergétique du parc ancien, avec un accompagnement technique et financier adapté à la diversité des propriétaires.**

Chapitre 2 : Formes urbaines

Notes de lecture préalable :

Les chiffres analysés dans ce document sont issus de diverses bases de données telles que MAJIC (2020), MOS ou encore le RP 2021 INSEE.

Ce chapitre est produit en complément de l'analyse paysagère produite par l'État initial de l'Environnement sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'analyse paysagère du territoire est définie par 5 grands ensembles paysagers :

- L'Estérel,
- La Basse Vallée de l'Argens,
- Les Maures,
- Les massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet,
- La corniche orientale des Maures.

Chacun de ces ensembles présente des fonctions caractéristiques propres appelant des enjeux spécifiques liés à des principes de préservation, de développement des continuités écologiques ou de lutte contre les impacts paysagers de l'urbanisation. En plus de ces grands ensembles, le territoire possède deux sites classés – le rocher de Roquebrune et le massif de l'Estérel oriental, ainsi que sept sites inscrits, témoins de la richesse paysagère du secteur ainsi que de la volonté de sa préservation et sa mise en valeur.

La qualité paysagère ne se relève pas uniquement par les espaces naturels mais aussi par les espaces urbanisés. Ainsi, Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'un SPR (ex-ZPPAUP) sur le centre-ville de Fréjus ainsi qu'un grand nombre de monuments historiques dont la majorité localisée sur la commune de Fréjus. Le relief du territoire induit également un rapport visuel particulier au paysage avec de nombreux points de vue sur les collines et la mer, mais également dans la perception de l'intégration urbaine dans le paysage, notamment à travers les entrées de villes.

De l'analyse paysagère, il en ressort que le territoire dispose d'une diversité paysagère et d'une richesse, notamment à travers de vastes espaces naturels arborés qui constituent sa trame de fond. Ce territoire balnéaire mise d'ailleurs une grande partie de son attractivité sur cette trame avec une réelle volonté de mise en valeur et de préservation, que cela soit sur les espaces naturels, les perceptions visuelles ou le patrimoine bâti historique et reconnu. Malgré tout, l'attractivité du territoire est contrebalancée par une fréquentation touristique importante qui exerce une pression importante sur ces milieux naturels. Le développement de l'urbanisation, surtout sur ces vingt dernières années, engendre un phénomène de conurbation qui ne garantit plus des coupures nécessaires dans l'urbanisation pour le maintien des continuités écologiques. Le recul de l'activité agricole induit par le mitage et la consommation foncière de terres arables est également un facteur de fermeture des paysages autant que d'augmentation des risques liés aux incendies.

L'organisation et la maîtrise de l'urbanisation sont donc des conditions nécessaires au maintien de la qualité des paysages du territoire, autant qu'un équilibre à trouver entre attractivité territoriale et afflux touristique menaçant les espaces naturels et agricoles.

I. Evolution de urbanisation

1. La période d'urbanisation du XVI à la fin du XIX ème siècle

L'analyse de l'évolution des formes urbaines du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération prennent leur appui sur les premières cartes de Cassini développées au XVIIIème siècle. Les périodes antérieures de fondations ne seront pas traitées dans ce diagnostic.

Seul le bourg de Fréjus apparaît sur la carte de Cassini, première trace de retranscription cartographique exhaustive du territoire français. Sa fondation et son essor est largement reliée à sa production agricole dominée par le blé et la vigne, sa bonne connexion avec les axes de circulations et la présence de son port, fondé durant l'époque de l'empire romain à l'époque où Fréjus s'appelait Forum « Julii ». Malgré son rayonnement important, le port de Fréjus étant considéré alors comme un des plus importants de la Méditerranée, le développement urbain de Fréjus s'effectue d'abord en retrait de sa façade littoral face à un environnement lagunaire lié à la présence de l'Argens venant se jeter dans la Méditerranée.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIIème siècle source : IGN)

À cette époque, l'urbanisation des communes de Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens et les Adrets-de-l'Estérel reste confidentielle.

L'extrait de la carte de Cassini ci-dessous explicite la logique d'implantation urbaine de Fréjus au regard des problématiques liées à la présence des rivières de l'Argens et du Reyran et du

caractère lagunaire du milieu en interaction directe avec le littoral. Le développement de la ville se fait à cet endroit au regard des nombreux reliefs qui l'entourent et qui dominent l'estuaire de l'Argens. À cette époque, le territoire est déjà très maillé et connecté avec sa façade méditerranéenne. Le détail cartographique est un témoin important de la pratique agricole qui a construit l'essor et la renommée de la ville.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIème siècle source : IGN)

La carte de l'Etat-major produite entre 1820 et 1866 détaille et met à jour plus précisément l'implantation de la ville de Fréjus en plus de faire apparaître les premières traces référencées des communes de Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens. À cette époque, la commune des Adrets-de-l'Estérel n'est pas fondée.



Extrait de la carte de Cassini du golfe de Fréjus (XVIIème siècle source : IGN)

Fréjus

L'urbanisation en tache d'huile se développe dans la continuité de la route de Toulon, le principal axe littoral reliant le linéaire des villes méditerranéennes françaises. L'arrivée du chemin de fer accentue l'expansion de la ville et accélère son essor dans la production de produits agricoles.

La zone de marais liée à la présence des estuaires de l'Argens et du Reyran reste une barrière importante pour le développement de la ville vers la mer. La décision d'assèchement du marais du Grand Escat faisant obstacle entre la vieille ville et le littoral est décidée et acte un tournant dans la logique d'urbanisation de Fréjus.



Saint-Raphaël

D'une zone de villégiature à l'époque romaine à un village de pêcheurs peu structuré à l'époque Napoléonienne, la commune de Saint-Raphaël se constitue petit à petit comme une station balnéaire privilégiée. À l'époque de la cartographie de l'État-major, il est possible d'observer les prémices de la vieille ville et du futur port le long de la voie de chemin de fer.



Roquebrune-sur-Argens

Fondé entre le VIIIème et le XIème siècle, le village de Roquebrune-sur-Argens est à proximité du « rocher brun » dominant avec près de 373 mètres d'altitude l'estuaire de l'Argens et duquel il tire son nom. Village médiéval fortifié, le village s'ouvre petit à petit sur le monde, notamment par l'ouverture d'une gare concomitante à l'arrivée du chemin de fer au niveau du bourg de Palayson, en contrebas de la plaine de l'Argens. Il lui permet de développer son économie liée à l'agriculture, notamment la viticulture.



Puget sur Argens

Village dont les mentions historiques font remonter son existence au début de l'an 1000, le village de Puget sur Argens, situé en retrait de la ville de Fréjus, a subi de nombreux conflits et guerres de religion ayant conduit à sa fortification à la fin du XVIème siècle. Détruite puis reconstruite avec les invasions autrichiennes et italiennes, le village de Puget sur Argens profite comme les autres communes de l'Estérel de l'arrivée du chemin de fer pour développer son urbanisation.



Les Adrets-de-l'Estérel

Le village des Adrets-de-l'Estérel a la particularité d'être situé à l'écart de l'estuaire de l'Argens, au Nord-Est dans un vallon au cœur du massif de l'Estérel à environ 400m d'altitude. Le village se structure progressivement à partir de plusieurs petits hameaux conditionnés par une topographie qui ne facilite pas non plus son accessibilité.



1.1. LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PARTIR DES ANNÉES 1950

À travers l'analyse historique de la trajectoire des formes urbaines du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, il est possible de dégager plusieurs unités urbaines différenciées en fonction de leurs principes d'implantation face au relief et leur logique d'urbanisation :

- La plaine de l'Argens
- Le littoral habité
- La ville dense
- Le village perché

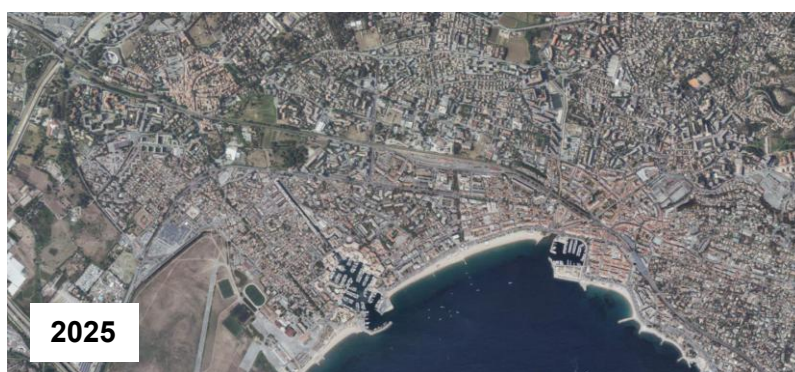
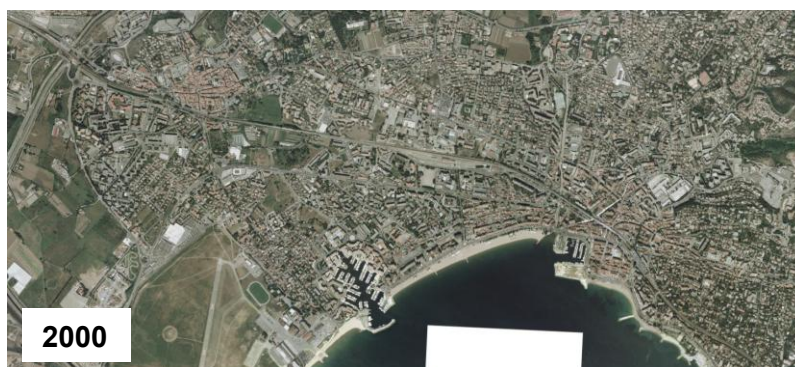


La partie Sud-Est de la plaine de l'Argens accueillant les centres urbains de Fréjus et Saint-Raphaël, est la zone concentrant aujourd'hui la plus grande densité de constructions. Ceci est dû autant à une topographie négligeable favorable à la construction qu'à un tropisme de plus en plus prononcé vers les espaces en interface avec la mer. Cette implantation est rendue possible par l'assèchement de la zone marécageuse à la fin du XIXème siècle. L'urbanisation se développe en taches d'huile autour du noyau villageois de Saint-Raphaël en colonisant progressivement les pentes du littoral de falaises au Nord et à l'Est, habitant progressivement la côte littorale.

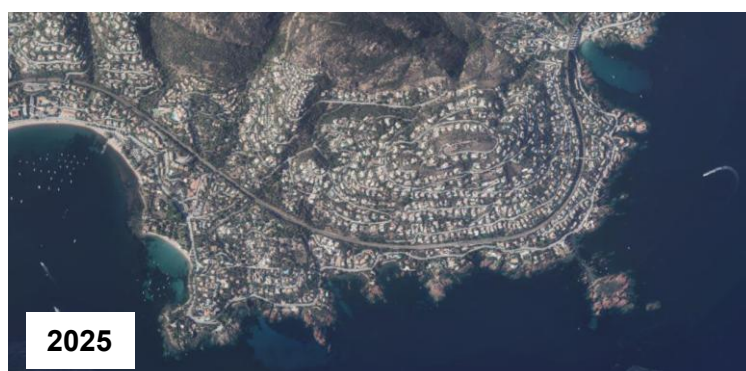
L'urbanisation de Fréjus se fait quant à elle depuis le noyau historique le long des axes menant vers le littoral et la plage. À cette époque, Port-Fréjus n'existe pas encore mais la littoralisation de l'urbanisation est en cours avec la constitution de

petits lotissements pavillonnaires venus profiter des bienfaits de l'air marin. Cette urbanisation contribue progressivement à rejoindre celle de Saint-Raphaël. Le premier aérodrome naval est fondé en 1911 au Sud-Ouest du secteur.

Dans la deuxième partie du XXème siècle, la ville de Fréjus organise son expansion à travers la structuration de l'armature viaire et des contournements du centre-ville. Au Sud-Ouest de ce dernier, un nouveau quartier s'organise autour de l'implantation de grands ensembles, à l'image de la dynamique nationale dans les années 1960. L'inauguration de Port-Fréjus en 1989 est le symbole de cette urbanisation littorale et de la finalisation de la connexion du centre-ville historique de Fréjus à la mer. À la fin du XXème siècle, la quasi-totalité du foncier compris entre ces deux points est consommée et la proximité au littoral induit la balnéarisation progressive de la ville : résidences hôtelières, sports nautique, casino, espaces publics portuaires, etc.



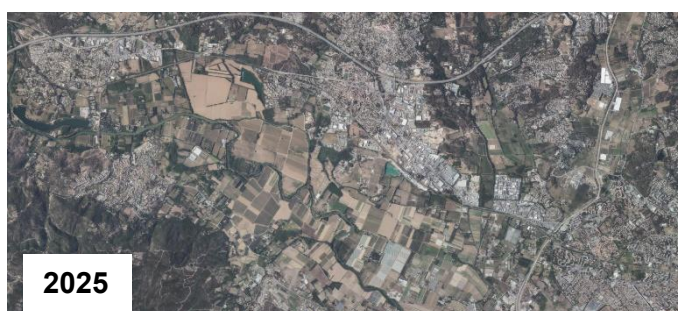
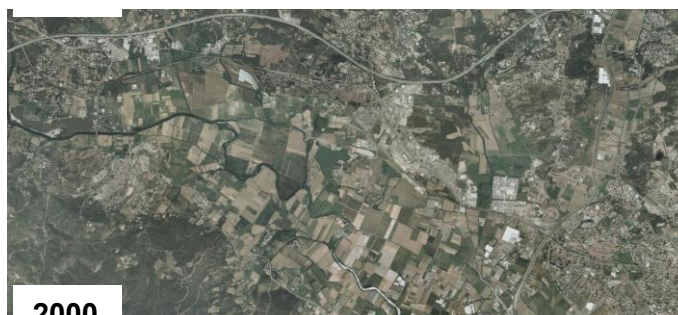
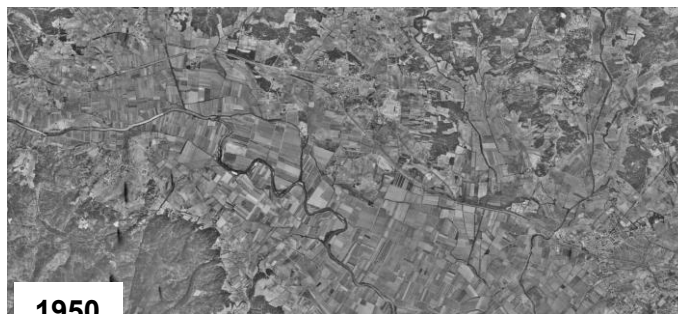
Le littoral de cette partie de la côte d'Azur connaît des dynamiques d'urbanisation différentes, compte tenu de sa topographie prononcée, de la proximité à la mer et de la rareté du foncier disponible. Dans les années 1950, cette urbanisation est très confidentielle et limitée à des habitations de villégiature le long de la route littorale créée en parallèle du chemin de fer. Cette urbanisation s'accélère dans les années 1960 puis 1970 en consommant la quasi-totalité du foncier situé entre le chemin de fer et la mer, induisant des implantations sur les hauteurs. De nouveaux réseaux sont créés pour desservir des habitations essentiellement pavillonnaires, le relief rendant ardu la construction d'habitat collectif, et dans un souci de préservation de l'environnement et du paysage. Cette logique d'urbanisation va perdurer au gré des disponibilités foncières jusqu'à l'époque actuelle, en formant des lotissements de villas individuelles dont la structure est largement dictée par les courbes topographiques et la qualité résidentielle recherchée à travers le rapport au paysage et à la mer.



Depuis 1986, la loi Littoral, modifiée par la loi Elan de 2018, contraint plus fortement l'urbanisation sur le littoral. De ce fait, un principe d'inconstructibilité s'applique au sein d'une bande de 100 mètres à l'exception de zones déjà urbanisées (notamment les villages côtiers ou les ports). De nos jours, l'urbanisation littorale priorise principalement la densification et la réhabilitation de l'existant au sein des zones déjà urbanisées au regard des nombreux enjeux paysagers, de risque et de sobriété foncière.

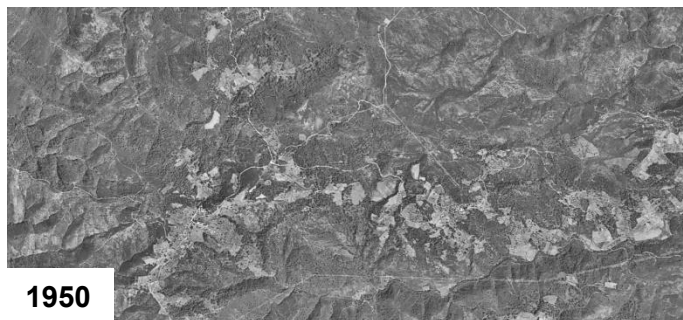
La plaine de l'Argens

Ayant peu de relief, la plaine de l'Argens est historiquement une terre d'agriculture, une vocation qu'elle a conservé à travers le temps malgré le développement urbain de Puget sur Argens et de l'ancien bourg de Palayson. L'arrivée du chemin de fer dans la deuxième moitié du XIXème siècle puis de l'autoroute A8 en 1961 modifie profondément la structure de la plaine en induisant l'urbanisation le long de ces deux axes. Alors que les centres urbains de Puget sur Argens et Palayson s'étoffent, des zones d'activités productives puis commerciales s'implantent sur de grands tènements en périphérie des aires urbaines en lien avec les évolutions économiques dans les années 1970. De même, Roquebrune-sur-Argens est un village médiéval et séculaire, disposant d'un noyau historique dont l'urbanisation s'est étendue sur la plaine. Il est composé de ruelles étroites et de bâtiments d'habitation souvent hauts (jusqu'en R+3/4) dont la structure s'est organisée autour de l'église et des principaux espaces publics. D'une organisation au demeurant dense, le village s'est progressivement étendu avec les années au gré du relief et de l'opportunité foncière, souvent sous la forme de lotissements pavillonnaires moins dense que le centre historique.

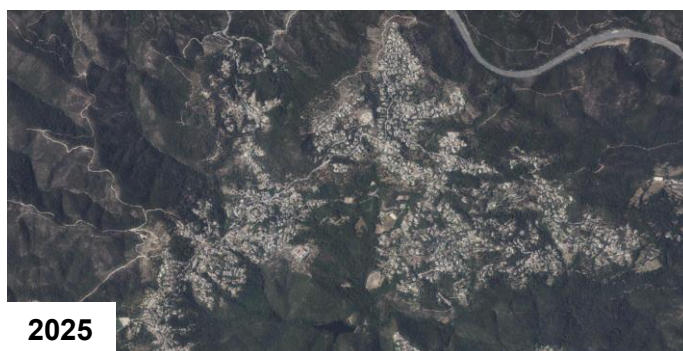


Les inondations de la vallée ont contribué à former un continuum urbain en évitant de longer le fleuve de l'Argens au cœur de la basse vallée de l'Argens. En effet, les inondations des années 2010 ont particulièrement touché le Var, notamment en juin 2010 et en novembre 2011 sur la commune de Roquebrune-sur-Argens. Le Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013 a contribué à ménager l'urbanisation de la vallée. L'urbanisation de la plaine s'est adaptée à ces nouvelles contraintes réglementaires avec malgré tout une artificialisation progressive des sols avant la création d'un PPRI qui s'est fait au détriment du foncier agricole.

La dernière unité urbaine constitutive du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération concerne celle du village situé en hauteur par rapport au niveau de la mer avec laquelle ils n'entretiennent qu'un contact visuel. Le seul village marquant de cette catégorie correspond aux Adrets-de-l'Estérel.



Le village des Adrets-de-l'Estérel s'est quant à lui constitué beaucoup plus progressivement et seulement à partir des années 1970. Sans véritable centre historique, le village se structure par plusieurs petits hameaux progressivement étendus et dont l'essor repose majoritairement sur l'agriculture, notamment le chêne-liège. Le village est aujourd'hui à grande majorité résidentiel avec une majorité de maisons pavillonnaires.



II. Caractérisation des formes urbaines du territoire

1. La typo-morphologie, pourquoi ?

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'analyse qui combine l'étude de la morphologie urbaine et la typologie architecturale pour définir les formes urbaines. La typo-morphologie des tissus bâtis différencie les types de formes urbaines constitutives du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Cette approche est basée sur la reconnaissance des formes urbaines existantes, complétées par les fonctions existantes. Elle permet de faire abstraction des limites communales et d'appréhender les formes urbaines identiques de manière homogène. La forme urbaine se définit comme l'ensemble constitué par le bâtiment et ses annexes dans le rapport qu'ils établissent avec la parcelle. Entrent dans l'identification des types : la volumétrie, l'implantation, le rapport entre le plein et le vide, la/les fonction(s) urbaines présente(nt), la relation au voisinage.

La typo-morphologie aborde la forme urbaine par plusieurs entrées : la parcelle, l'implantation du bâti, les limites, la trame viaire, la hauteur, la date de construction, l'emprise au sol, le nombre de logements entres autres. Il s'agit d'analyser et de caractériser le développement du territoire par typologie, d'en faire une évaluation critique de la forme des tissus, d'identifier des permanences structurales et les dérives. Cette analyse permet également de mesurer l'incidence des formes urbaines sur la consommation du foncier.

Par cette analyse, il s'agit d'aborder le cadre de vie des habitants, les potentiels d'évolution du territoire. En effet, tous les types de tissu urbain peuvent évoluer dans des proportions différentes : le potentiel de mutation est plus fort dans les tissus les moins denses en théorie tels que l'individuel, le tissu diffus, qui représentent des gisements fonciers. La théorie doit rejoindre la réalité du territoire et donc prendre en compte les paysages urbains que ces tissus génèrent et le cadre de vie offert aux habitants. Les capacités d'évolution de ces types de tissus sont à mettre en lien avec l'enjeu de non-dénaturation.

1.1. MÉTHODE D'ANALYSE

Pour définir une grille d'analyse, caractérisant les différentes typologies des tissus urbains existants, plusieurs données ont été croisées :

- BD Topo
- Mode d'Occupation du Sol (source AUDAT, janvier 2025)
- Orthophotographies sur plusieurs époques

Des paramètres complémentaires ont été ajoutés à la couche parcellaire existante permettant de caractériser la parcelle (mitoyenneté, nombre de bâti par parcelle par exemple). Le résultat a abouti à la classification de 8 catégories de formes urbaines :

Typologie	Paramètres (exemple de critère utilisé)
Centre ancien (tissus des noyaux historiques)	Ratio surface bâti/parcelle Nombre de bâti mitoyen Année de la première construction
Habitat collectif (ensembles d'immeubles collectifs)	Typologie Hauteur
Habitat individuel (maison individuelle, ensemble de pavillonnaires)	Typologie Hauteur Surface bâtie
Habitat intermédiaire (maisons jumelées, maisons en bandes)	Nombre de bâtiments
Commerces	Type commerce
Autre (vocation agricole, équipement public, activité)	BDtopo
Non bâti	Ratio bâti/surface
Non caractérisable	Absence de données suffisante pour émettre une classification

Afin d'affiner l'analyse, des corrections manuelles ont été effectuées à partir de l'analyse automatisée par SIG.

L'analyse ci-après a été réalisé uniquement sur les catégories relatives à la vocation habitat soit les catégories centre-ancien, habitat collectif, habitat individuel, habitat intermédiaire.

1.2. DÉCOMPOSITION ET LECTURE DES FORMES URBAINES À VOCATION D'HABITAT

La communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une diversité de formes urbaines qui s'explique par l'ancienneté de l'urbanisation du territoire et par le statut des communes (rurale, ville). Mais aussi par le fait que l'urbanisation est en constante évolution : se transforme, s'étend, se renouvelle... selon les changements de mode de vie, des besoins, des projets et des opportunités. Le recensement des typo-morphologies permet d'établir un état des lieux des différents tissus urbains sur l'ensemble de son territoire.

1.2.1. Caractéristiques des 4 grandes typologies des formes urbaines

- *Le bâti des centres anciens*

Les centres anciens sont identifiés par une typologie majoritairement composée de maisons de villes accolées avec un alignement de bâti sur des voiries le plus souvent étroites et parfois pavées. Ils sont caractérisés par un front de rue continu et une occupation à plus de 80% des parcelles, induisant une densité bâti importante au m² de surface au sol. À Fréjus, l'organisation et le développement du bâti s'est fait autour de l'église et de la place du marché, la trame viaire de dessinant au gré du microrelief. À Saint-Raphaël, le centre-ancien s'est développé en deux polarités – une au niveau de la mer et du port et une plus en hauteur autour de l'église Sant-Rafèu. À Roquebrune-sur-Argens, la même logique d'urbanisation s'est faite autour de l'église avec un développement Nord-Sud le long de la Grand rue eu égard au relief plus important.

De manière générale, les bourgs anciens ont été urbanisé sans réflexion préalable, laissant peu d'espaces de respiration et un rapport plein/vide déséquilibré. Compte tenu de leur position de centralités historiques, ils concentrent également une activité commerciale majoritairement présentielle et souvent tournée vers la sphère touristique avec l'existence de nombreux locaux commerciaux en pieds d'immeubles. L'épannelage des centres anciens reste relativement homogène avec des hauteurs comprises entre le R+2/3, plus rarement en R+4. En termes d'architecture, les constructions ont relativement peu changé depuis leur édification, les modifications constatées se rapportant principalement à de l'aspect en façade. La densité de ces formes urbaines est généralement située autour de 100 logements à l'hectare.



Centre-ville de Saint-Raphaël – Photographie et rapport plein/vide



Centre-ville de Fréjus – Photographie et rapport plein/vide



Centre-ville de Puget-sur-Argens – Photographie et rapport plein/vide



Centre-ville de Roquebrune-sur-Argens – Photographie et rapport plein/vide

- *L'habitat collectif en périphérie proche*

Il correspond à une unité bâimentaire occupée par plusieurs logements ne disposant pas d'entrée individualisée et avec au minimum un étage. Il correspond à une urbanisation pensée et planifiée, généralement sur une seule et même parcelle avec les problématiques de gestion inhérentes à cet état de fait. L'habitat collectif recouvre des formes et volumétries très variées allant du petit collectif à proximité du centre-ville en R+3/4 à des typologies proches des grands ensembles édifiés dans les années 70 et dont la hauteur peut culminer à R+4/5.

Les unités collectives se présentent généralement avec un recul sur la voirie, un espace important dédié au stationnement automobile et aux espaces paysagers, en ordre discontinu et sans mitoyenneté. En fonction de leur date de construction, certains bâtiments intègrent des stationnements en sous-sol diminuant d'autant la place accordée en surface à la voiture. Les bâtiments peuvent comporter des locaux commerciaux ou associatifs en pied d'immeubles donnant sur des espaces extérieurs collectifs important pour la qualité du cadre de vie et du lien social.

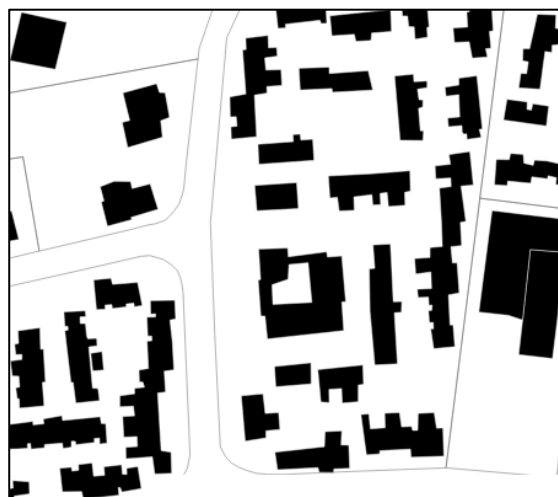
La densité de cette typologie d'habitat est assez variable en fonction notamment de la hauteur des unités d'habitations, mais elle se situe généralement autour de 70 logements à l'hectare.



- *Le bâti intermédiaire*

Le bâti intermédiaire regroupe les types d'habitat individuel groupé c'est-à-dire maison mitoyenne, maison en bande et l'habitat intermédiaire (mixité entre habitat individuel et collectif). Cette forme urbaine se caractérise par un groupement de logements accolés ou superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé au logement, espace extérieur privatif par logement). Cette forme urbaine a généralement une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en R+1 voir R+1+C. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée. Des espaces publics de petite échelle (micro-centralité) sont généralement organisés, ils ont avant tout une utilité fonctionnelle.

La densité moyenne pour cette forme urbaine est d'environ 25 logements/ha

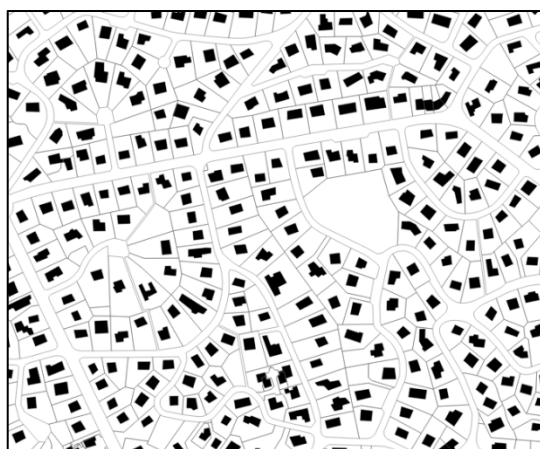


Exemples d'unités d'habitat intermédiaire sur le territoire – Photographie et rapport

- *L'habitat individuel et pavillonnaire*

Les constructions individuelles correspondent aux pavillonnaires non organisés et spontanés, mais aussi aux tissus organisés de maison. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Ce mode d'urbanisation est peu dense donnant des perspectives d'évolution. De manière générale, cette forme urbaine est généralement implantée en milieu de parcelle. La pression foncière de certains secteurs du territoire entraîne des opérations d'habitat individuel « optimisées » sur des parcelles de petite taille soit par opération de type « lotissement » soit par de la division foncière ce peut engendrer une grande proximité des constructions. Les opérations récentes d'habitat individuel se présentent sous la forme d'un tissu organisé, homogène, le plus souvent en poche. Les logements sont souvent mono-typés dont le jardin et le parking sont les principaux attributs. Ces constructions sont réalisées essentiellement sous la forme de lotissements. Ce type de procédure d'aménagement génère des quartiers « catalogue » avec une architecture standardisée, une desserte souvent en impasse, des stationnements sur voirie, une insertion paysagère peu qualitative et banalisée. De manière générale, l'espace public est en grande partie occupé par des voiries, les résidents bénéficiant d'un jardin ne recherchent pas un espace public fédérateur. Ces tissus génèrent une densité peu importante donc une faible productivité foncière. L'étalement urbain provoqué par ces tissus éloigne les habitants des aménités du quotidien et impacte le fonctionnement urbain en particulier les mobilités, la voiture est le principal moyen de déplacement. Ce tissu peu dense affecte également les réseaux notamment en termes de gestion des eaux pluviales (augmentation du ruissellement pluvial) et demande des investissements publics pour les raccordements.

La densité pour cette forme urbaine est comprise entre 5 et 20 logements/ha



Exemples d'unités d'habitat pavillonnaire individuel sur le territoire – Photographie et rapport plein/vide

1.3. ANALYSE STATISTIQUE DES FORMES URBAINES À VOCATION D'HABITAT

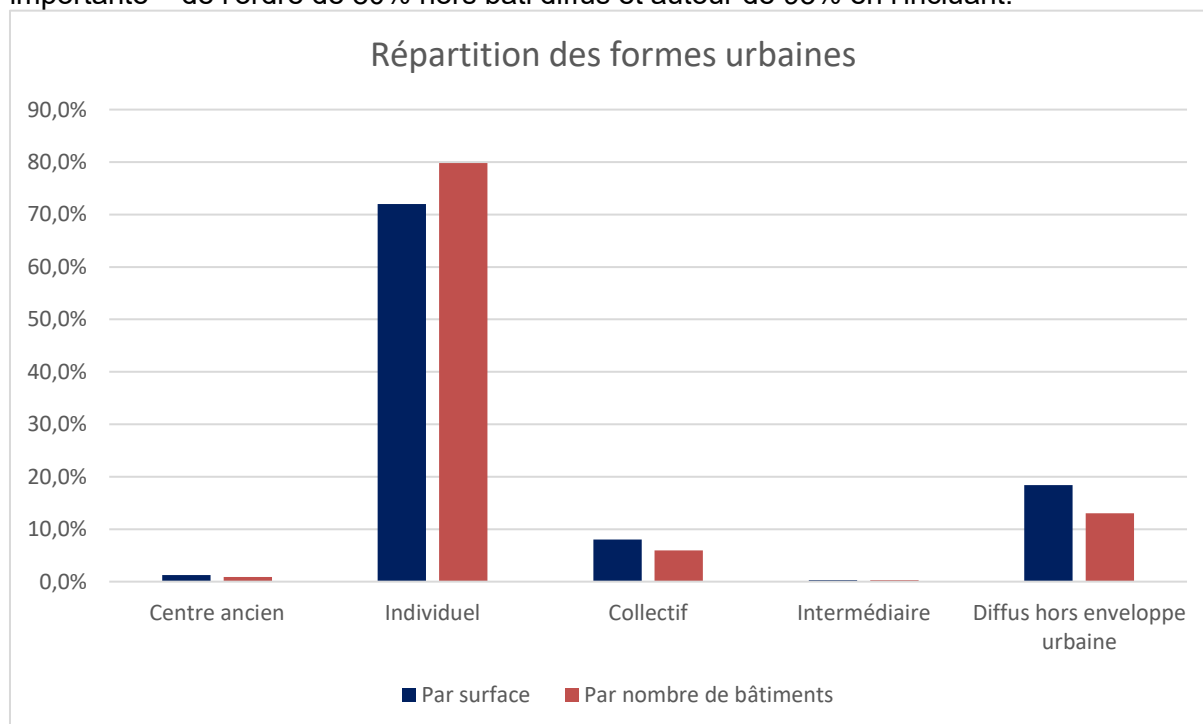
Les données traitées sont issues du Mode d'Occupation du Sol (MOS) du SCOT réalisé par l'AUDAT en janvier 2025.

À l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur, la répartition des formes urbaines en fonction de l'occupation du sol est largement dominée par l'habitat pavillonnaire individuel (72%). Ce chiffre se porte à plus de 90% lorsqu'on y ajoute l'habitat diffus hors enveloppe urbaine qui est largement constitué lui aussi d'habitat pavillonnaire.

Les centres anciens de Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens concentrent un habitat composé de maisons groupées denses expliquant le résultat en termes de rapport de surface au sol occupée (1,3%). L'habitat collectif, plus présent sur le territoire (8%), se concentre majoritairement dans la première couronne d'extension de Fréjus et Saint-Raphaël dans une zone plane et à proximité des principaux services et emplois du secteur. Une partie résiduelle de l'habitat collectif se localise également le long du littoral au niveau de Saint-Aygulf, du cap Estérel et de la rade d'Agay au gré des opportunités foncières.

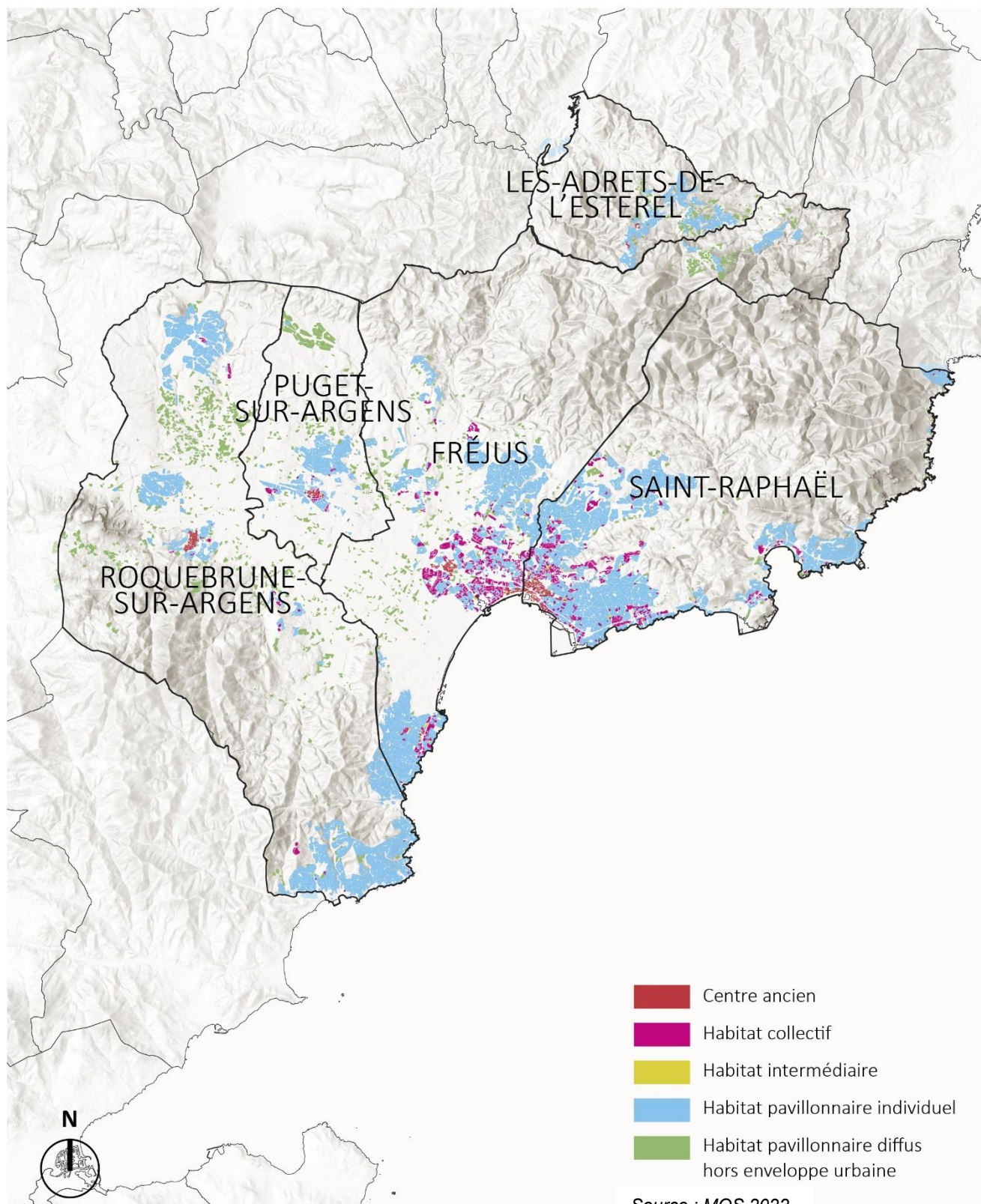
Le tissu pavillonnaire se situe quant à lui majoritairement dans les faubourgs des centres historiques et dans les zones littorales de moindre relief. La prédominance de cette forme d'habitat montre que le développement urbain du territoire a été réalisé essentiellement après les années 1950. La notion de densité est essentielle dans la stratégie territoriale. La productivité foncière des formes urbaines a un impact considérable sur les capacités du territoire en termes d'accueil des habitants. La typologie intermédiaire est une forme urbaine peu présente sur le territoire alors qu'elle revêt des atouts : compromis entre maîtrise de l'étalement urbain et prise en compte de certaines attentes de la population (individualisme, appropriation de l'espace). Elle représente 0,3% de la surface dédiée à l'habitat.

Rapporté au nombre de bâtiments, la part de l'habitat pavillonnaire est encore plus importante – de l'ordre de 80% hors bâti diffus et autour de 93% en l'incluant.



SCOT ESTEREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION

RÉPARTITION DES FORMES URBAINES



Source : MOS 2022

Le mode de production des logements actuels très standardisé, produit essentiellement deux types de formes urbaines : les maisons individuelles (sous forme de lotissement) et les petits collectifs. La production récente est basée sur des modèles assez génériques. L'habitat pavillonnaire est donc prépondérant sur le territoire en termes de superficie et de nombre de constructions. Malgré tout, ce résultat est à pondérer lorsqu'est rapportée au nombre de bâtiments, la part de l'habitat. Alors que le pavillonnaire constitue 90% de la surface dédiée à l'habitat sur le territoire, le RP2020 de l'INSEE indique que la part des maisons individuelles n'est que de 39,5% du total du nombre de logements présents sur le territoire. Les appartements constituent donc la majorité des logements de l'agglomération.

Répartition selon le type de construction des résidences principales

Source : INSEE, RP 2021

	Structure en 2021 à l'échelle du SCOT		Structure en 2021		
	2015	2021	Estérel Côte d'Azur Agglomération	Var	PACA
Maison	35 474	35 786	34,9%	46,4%	39,7%
Appartement	57 278	64 864	63,2%	52,3%	59,4%
Autres logements⁴	4 055	2 016	2,0%	1,3%	0,9%
Total	102 665	96 807	100%	100%	100%

⁴ Dans les statistiques de l'INSEE, la catégorie "**Autre logement**" regroupe les logements qui ne sont ni des résidences principales, ni des résidences secondaires, ni des logements vacants. Cela inclut principalement :

- **Les logements occasionnels** : utilisés de manière temporaire mais ne correspondant pas à la définition d'une résidence secondaire.
- **Les logements en attente d'affectation** : logements qui ne sont pas encore occupés, mais qui ne sont pas considérés comme vacants au sens statistique.
- **Certains types d'habitats spécifiques** : par exemple, des logements meublés loués de manière temporaire (type Airbnb longue durée), ou des logements destinés à être occupés par des travailleurs saisonniers.

2. Évolution de la morphologie sur les dix dernières années

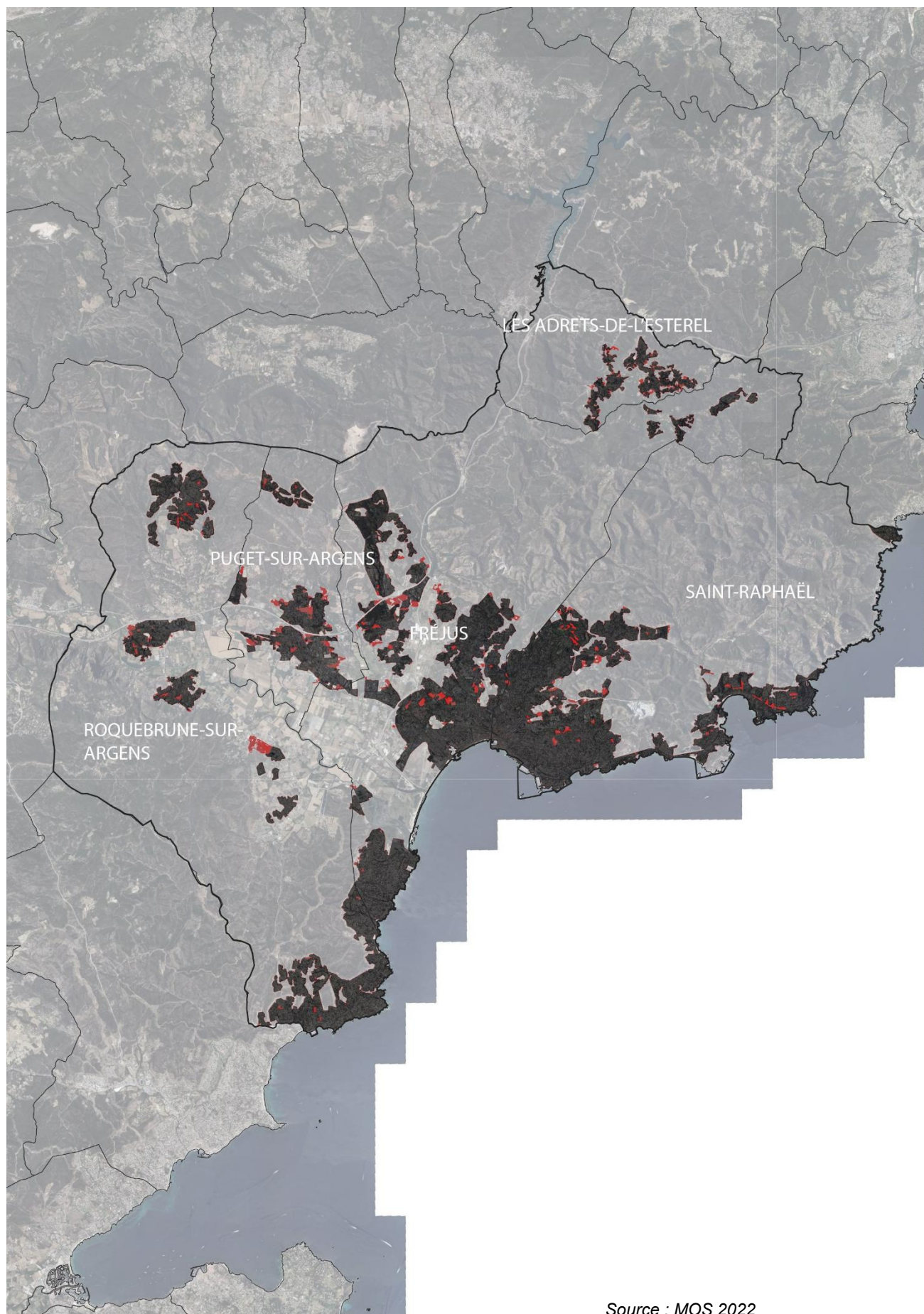
Le mode d'occupation péri-urbain est prépondérant sur le territoire. Le mode de développement en tache d'huile pour les centres anciens et littoraux et plus éclaté pour les Adrets-de-l'Estérel remet en question les équilibres territoriaux à savoir les échanges entre le résidentiel et le bassin d'emplois/lieux de consommation et loisirs qui se réalisent quasi totalement par la voiture.

2.1. Le recul des limites

L'analyse comparative de l'évolution des enveloppes urbaines entre 2011 et 2022 permet de mettre en évidence les espaces qui ont été artificialisés, le plus souvent pour du développement résidentiel, entre ces deux dates.

Les limites de l'urbanisation sont repoussées au fil du temps, amputant les espaces naturels et agricoles périphériques. La ceinture verte des communes disparaît peu à peu sur les secteurs avec une pression foncière agressive. Sur la carte suivante, les zones ressortant en rouge ont connu ce type d'artificialisation au détriment des espaces boisés du territoire. Si certaines extensions se font malgré tout dans l'enveloppe urbaine, une trop grande partie est faite hors de ces zones à l'image du golf « Green Life » de Roquebrune-sur-Argens, dont la zone artificialisée a doublé par la construction d'un lotissement associé à ce golf entre 2011 et 2022.

Ces extensions ont un coût sur la qualité paysagère du territoire, mais aussi sur les investissements des collectivités en termes de réseaux. Les espaces littoraux sont l'exemple même à grande échelle de ce phénomène. Les coupures d'urbanisation sont de type mi-agricole, mi-pavillonnaire. Les derniers espaces boisés occupent essentiellement les promontoires naturels et les fonds de vallon, constituant des limites visuelles de l'urbanisation. Ces collines boisées sont des éléments fondateurs du paysage qui ne doivent pas subir de grignotage urbain.



Source : MOS 2022

2.2. L'enjeu de la qualité urbaine

Le foncier sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération étant très restreint sur certains secteurs, les formes urbaines denses sont privilégiées pour produire du logement. Même si la recherche d'une forme urbaine dense, économe en foncier, est un enjeu essentiel, l'opération doit s'insérer dans le contexte urbain. Le territoire connaît des opérations qualitatives, intégrées dans leur environnement proche, mais aussi des opérations qui manquent de qualité : non intégrée au maillage viaire du territoire, absence d'espace commun, traitement des abords pauvre. La qualité de l'opération se veut être un objectif pour tout type de forme urbaine. Les opérations d'ensemble sont à privilégier pour créer des greffes ou coutures urbaines intégrés et participant au fonctionnement urbain communal. Les documents de planification s'approprient de plus en plus cet enjeu notamment à travers les OAP.

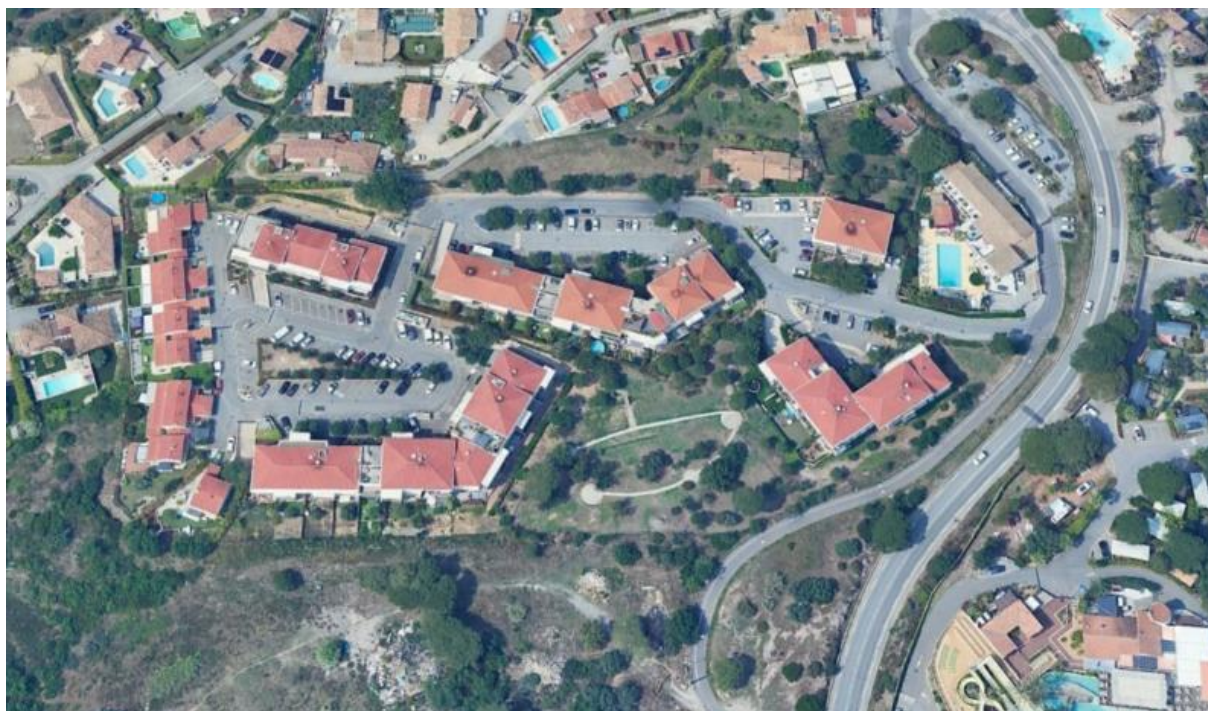


Exemple d'opération de collectif clôturée et peu connectée au reste du tissu environnant

L'insertion de l'opération dans le tissu urbain se traite à la fois par les déplacements, les formes urbaines, l'architecture, mais aussi les clôtures. Les opérations récentes sont souvent entièrement clôturées ce qui empêche les continuités piétonnes, les perméabilités visuelles.

L'exemple ci-dessus situé sur les hauteurs du littoral de Roquebrune-sur-Argens présente une implantation contextualisée et une architecture ne prenant compte du style vernaculaire.

D'autres opérations démontrent malgré tout une certaine attention à leur insertion, à leur rapport à la rue, à la variété des volumétries proposées, à l'orientation et la taille des ouvertures de façade, bien que tout ne soit pas qualitatif.



Exemple d'opération de collectif mieux insérée au tissu urbain alentours

2.3. ÉVOLUTION DES FORMES URBAINES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

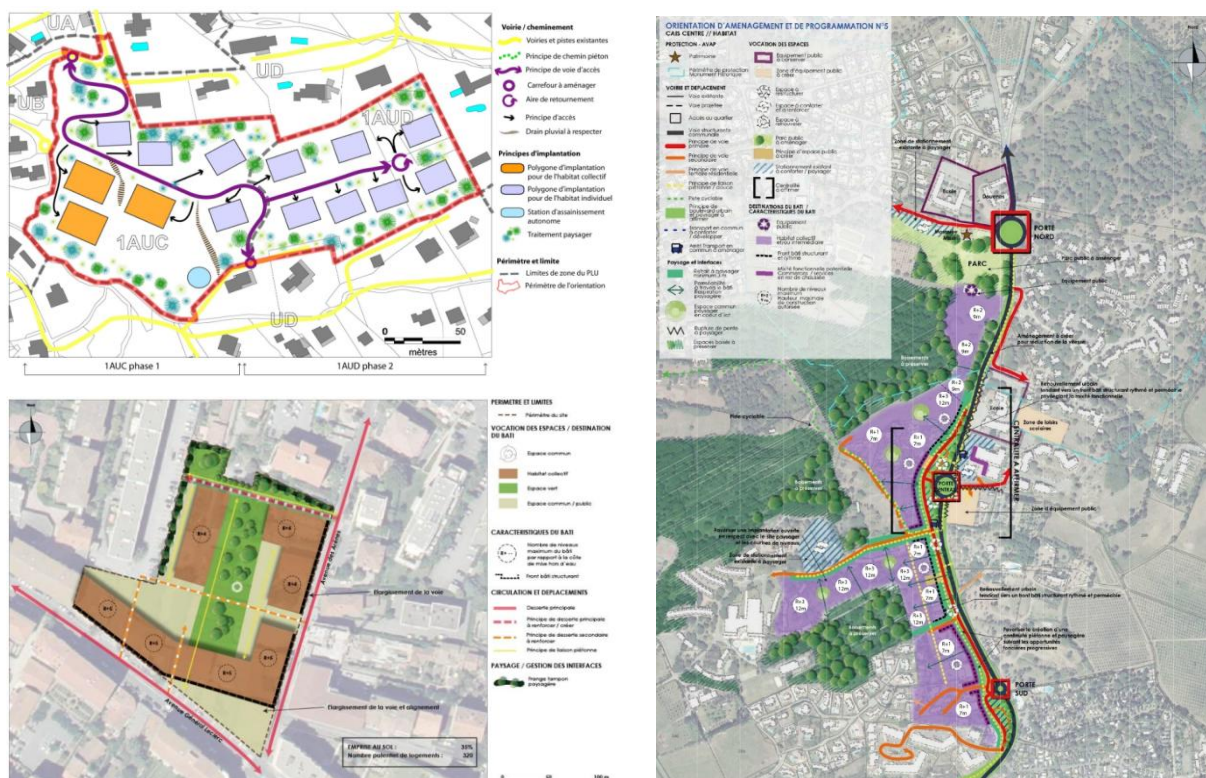
Les cinq communes disposent d'un PLU assez récent donnant un cadre à la fois sur la localisation des nouvelles constructions et sur les règles de constructibilité associées. Ce cadre de planification influence grandement la densité et les formes urbaines du territoire. À travers le plan local d'urbanisme, c'est la stratégie territoriale qui est traduite. L'analyse des documents d'urbanisme permet de saisir les évolutions visées par les communes sur le développement du territoire, en particulier les orientations d'aménagement et de programmation, qui donnent un cadre pour la composition urbaine des secteurs à enjeux.

2.3.1. UNE VOLONTÉ D'INTENSITÉ URBAINE DANS LES SECTEURS-CLÉS

L'analyse des documents d'urbanisme permet de saisir les évolutions visées. De manière générale, les communes dotées d'un document d'urbanisme récent se sont orientées vers une stratégie visant à freiner les extensions de l'urbanisation et à recentrer le développement dans les secteurs déjà urbanisés.

Les secteurs définis comme clés au travers des orientations d'aménagement et de programmation, traitent pour la majorité des enjeux d'intensification urbaine. Les secteurs ciblés sont pour la plupart, des secteurs de densification et/ou de renouvellement urbain. Les principes de mixité des formes urbaines et de gradient de densité se retrouvent dans quasi toutes les OAP. La qualité des aménagements et l'insertion paysagère sont aussi des principes inscrits, témoignant de la volonté des communes de s'orienter vers des opérations d'aménagement d'ensemble plus cadrées, plus maîtrisées sur la qualité des aménagements.

Les principes édictés dans les OAP des PLU sont partiellement cohérents avec les enjeux du territoire ci-après. Si un principe général de renouvellement urbain et la diversification des formes urbaines vers plus d'habitat collectif en périphérie des principales aires urbaines est actée, cette diversification sur les zones littorales pavillonnaires n'est pas prise en compte.



Exemples d'OAP sur les territoires des Adrets-de-l'Estérel (en haut à gauche), de Saint-Raphaël (en bas à gauche) et Fréjus (à droite)

2.3.2. APPLICATION DES PRINCIPES DES OAP

Un outil de planification tel que l'OAP est soumis à un régime de compatibilité au sens de la loi, c'est-à-dire que le code de l'urbanisme prévoit de la souplesse dans la mise en œuvre des OAP. Les projets opérationnels doivent être cohérents avec les grandes orientations sans toutefois être conforme. Pour garantir une traduction au plus proche des ambitions programmatiques définies dans le cadre du plan local de l'urbanisme, les principes édictés dans l'OAP doivent être suffisamment explicites. Les PLU des différentes communes sont trop récents pour avoir une évaluation des OAP sur la réalité urbaine des secteurs à enjeux.

ENJEUX :

- **Privilégier le renouvellement urbain, pour limiter l'extension et proposer des formes adaptées aux modes de vie, en améliorant le maillage et les espaces publics existants.**
- **Diversifier et enrichir les formes urbaines, en intensifiant là où le contexte le permet, en renforçant les centralités et en développant des opérations intégrées, mixtes et qualitatives.**
- **Maîtriser les divisions foncières, en évitant la densification dans les zones non équipées ou exposées à des risques naturels.**
- **Cadrer l'évolution des secteurs stratégiques, en mobilisant les outils de planification pour garantir qualité urbaine, mixité et cadre de vie.**

Chapitre 3 : Équipements

I. Les catégories et la localisation des équipements

Tout développement démographique, urbain ou économique s'accompagne de la création d'équipements. Qu'ils accompagnent des activités touristiques, occasionnelles ou répondent à des besoins du quotidien, les équipements sur le territoire ont vocation à répondre aux besoins suivants :

- L'accessibilité et l'efficacité des services publics et administratifs,
- Les services aux particuliers et aux activités économiques comme les services bancaires, funéraires, automobiles et l'artisanat du bâtiment,
- L'accès aux biens et outils élémentaires ou occasionnels (bricolage, alimentation, mobiliers, etc.),
- L'enseignement et la formation,
- La santé et l'action sociale à travers les fonctions et les établissements médicaux et l'aide générale (petite enfance, soin à domicile) ou spécifique (handicap, hébergement d'urgence, etc.),
- La mobilité, avec les infrastructures de transports,
- La pratique du sport, des loisirs et l'accès à la culture.

Ces catégories d'équipements permettent de déterminer la vocation de chaque territoire. Certains territoires peuvent être davantage touristiques à travers le nombre et la qualité des infrastructures et des activités de sports, de loisirs et de cultures proposées. D'autres peuvent se distinguer par la présence d'universités et d'établissement d'études supérieures.

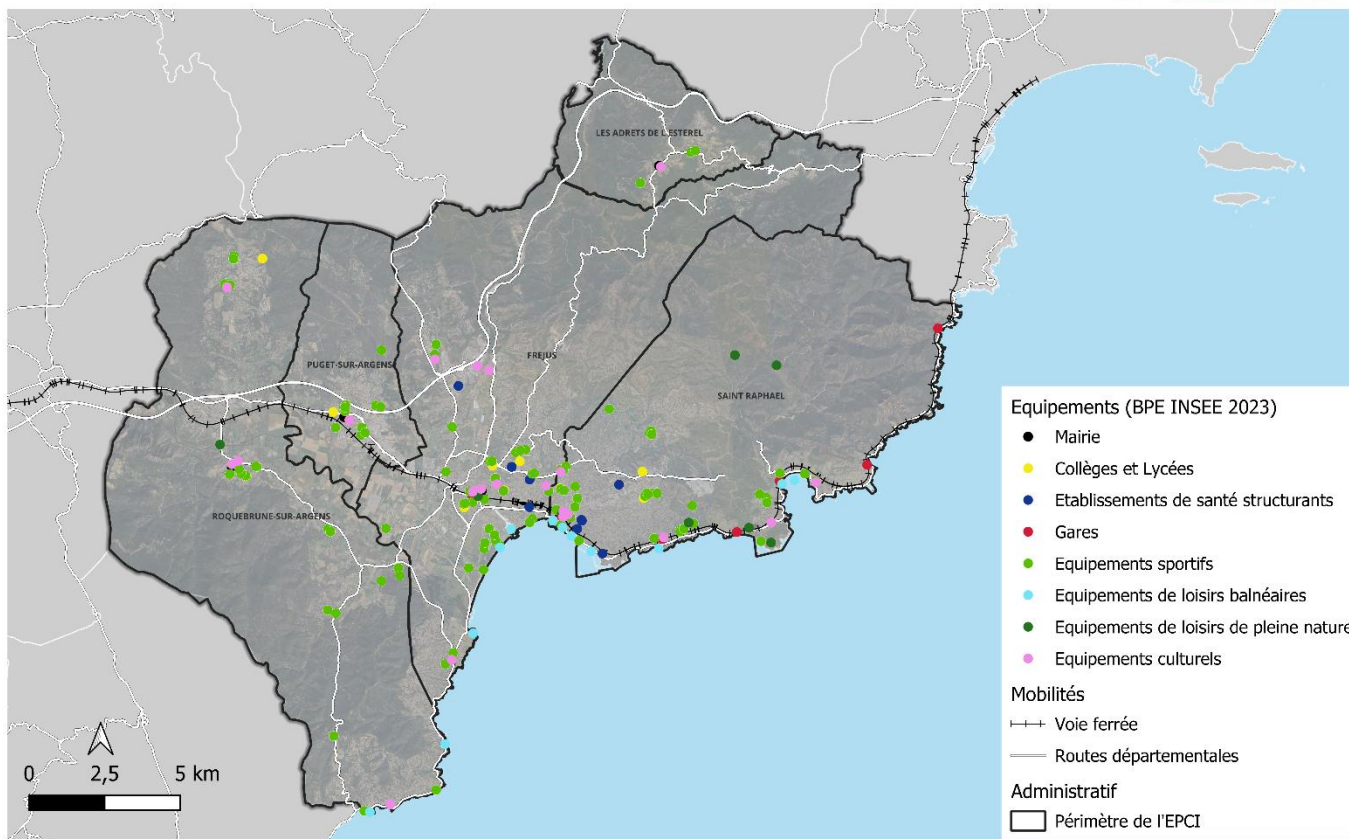
La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE permet de recenser, de catégoriser et de localiser les équipements par communes. La carte ci-après localise les différents équipements les plus structurants sur les cinq communes d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Les mairies,
- Les collèges et les lycées,
- Les établissements de santé structurants (hôpitaux, urgences, maternité, etc.),
- Les gares de voyageurs,
- Les équipements sportifs comme les terrains de tennis, d'athlétisme, les complexes et salles de sport, etc.,
- Les équipements de loisirs balnéaires (baignade aménagées et port de plaisance),
- Les équipements de loisirs en pleine nature comme les parcours de randonnées, les équipements de sports de nature (accrobranche, spéléologie, etc.),
- Les équipements culturels comme les cinémas, les bibliothèques, etc.

REVISION GENERALE

SCOT ECAA

Les principaux équipements sur le territoire



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : BPE 2023, ADMIN EXPRESS©IGN. Fond : Photo aérienne 2025

1. L'armature du territoire

A partir des équipements, l'armature urbaine, autrement dit l'organisation et la hiérarchie entre les communes du territoire, peut être analysée.

1.1. Méthodologie

La reconnaissance d'une armature urbaine est toujours une étape délicate pour un territoire. Il s'agit dans un premier temps, de proposer un ensemble cohérent de données de référence pour permettre la réflexion collective qui sera menée dans le cadre de l'élaboration du SCOT et notamment du projet du territoire dans les années à venir. L'objectif est ici de proposer une armature urbaine au regard d'éléments statistiques. L'analyse de la concentration des fonctions urbaines, soit l'identification de l'armature urbaine, est intéressante pour :

- Etudier la concentration de logements et d'habitants ;
- Identifier un maillage des services et commerces de proximité ;
- Commencer une réflexion sur les transports collectifs ;
- Cibler les fonctions administratives et centrales du territoire.

Pour formaliser cette première armature urbaine, la Base Permanente des Equipements (BPE) 2023 issues des recensements de l'INSEE, a été mobilisée.

Il s'agit d'une étude croisant les spécialisations et les gammes d'équipements sur des données évoluant au grès des révisions méthodologiques de l'INSEE. Les sept domaines de l'INSEE sont étudiés pour faire ressortir le poids de chaque activité sur le territoire.

Services aux particuliers	Services publics, artisanat, services généraux, etc.
Commerces	Grandes surfaces, commerces alimentaires, commerces spécialisés.
Enseignement	Tous les échelons confondus
Santé et action sociale	Etablissements et professions libérales et aides à la personne spécifique.
Transports et déplacements	Infrastructures
Sport, loisirs et culture	Stade, musée, etc.
Tourisme	Hôtel, campings, etc.

Cette analyse a notamment pour objectif de distinguer :

- les centralités structurantes et multifonctionnelles ayant une quantité importante d'équipements dans les sept domaines,
- les centralités secondaires se distinguant par un panel d'équipements large mais moins important que les centralités principales. Des équipements de mobilités peuvent également y être présents en quantité,
- les centralités locales ayant un nombre moins important d'équipements et répondant bien souvent aux besoins élémentaires de ses habitants.

Des spécialisations sont ensuite étudiées pour déterminer si l'activité principale d'une commune relève des services de proximité à moindre échelle, s'il s'agit d'une polarité commerçante/services/artisanales, s'il s'agit d'une polarité touristique et bénéficiant fortement des loisirs en pleine nature, etc.

Le poids de la population, de l'emploi et la gamme d'équipements sont également étudiées afin de faire ressortir une notation globale de chaque commune. Le poids de chaque

équipement est donc dépendant de la taille et l'importante de la commune et de la qualité de l'équipement lui-même. Pour cela, chaque équipement est catégorisé en 3 gammes :

- Proximité,
- Intermédiaire,
- Supérieur.

1.1.1. Armature technique

Les critères de poids de la population, d'emploi, de domaines et de gammes sont analysés à travers une valeur qui est donné à chaque équipement et à chaque poids puis exprimée en base 10 :

	Critère 1	Critère 2	Critère 3	Critère N	Synthèse (Moyenne)
Commune A	10	10	10	10	10
Commune B	5	3	4	10	5
Commune C	3	2	4	8	3,5

Par exemple : La commune C a obtenu la note de 3 au critère 1, 2 au critère 2, etc. En moyenne la commune C obtient finalement la note de 3,5.

Le poids de chaque critère est déterminé par une note/coefficient allant de 2 à 10 en fonction de leur faculté structurante. Cette notation est ensuite exprimée en base 10 comme expliqué plus tôt. Tous les critères sont exprimés en indice 10 afin d'effectuer des comparaisons entre les communes.

Le tableau ci-après présente les résultats finaux obtenus.

Lecture du tableau : La ville de Fréjus par rapport aux autres communes est notée 10 en population et en emplois. Ces deux critères sont essentiels et bénéficient d'un poids plus important dans le calcul final.

La vie quotidienne est bien assurée sur Fréjus et Saint-Raphaël avec une moyenne sur l'ensemble des critères avec une légère spécialisation plus importante pour le tourisme à Saint-Raphaël. Leur place, respective est indiquée par l'indice général (moyenne de l'ensemble des critères exprimée en base 10). Fréjus a une meilleure moyenne de vie quotidienne au regard de sa population, ses emplois et sa note dans toutes les catégories d'équipements du quotidien.

Nom com.	Pop.	Emploi	Services aux particuliers	Commerces	Enseignement	Santé et action sociale	Transports et déplacements	Sports loisirs et culture	Tourisme	Indice10 Vie Quotidienne	Indice10 Générale
Fréjus	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	7,50	8,51	8,91	10,00	10,00
Saint-Raphaël	6,30	4,91	5,82	8,36	7,03	8,99	10,00	10,00	10,00	8,96	9,27
Roquebrun e-sur-Argens	2,53	1,81	2,90	1,72	2,59	2,04	1,53	4,96	3,62	2,81	2,98
Puget sur Argens	1,44	2,39	2,00	4,14	2,12	1,50	1,67	2,13	1,48	2,42	2,32
Les Adrets-de-l'Estérel	0,49	0,22	0,41	0,15	0,19	0,19	0,56	0,67	0,61	0,39	0,43

1.2. Polarités

Trois niveaux d'attractivité

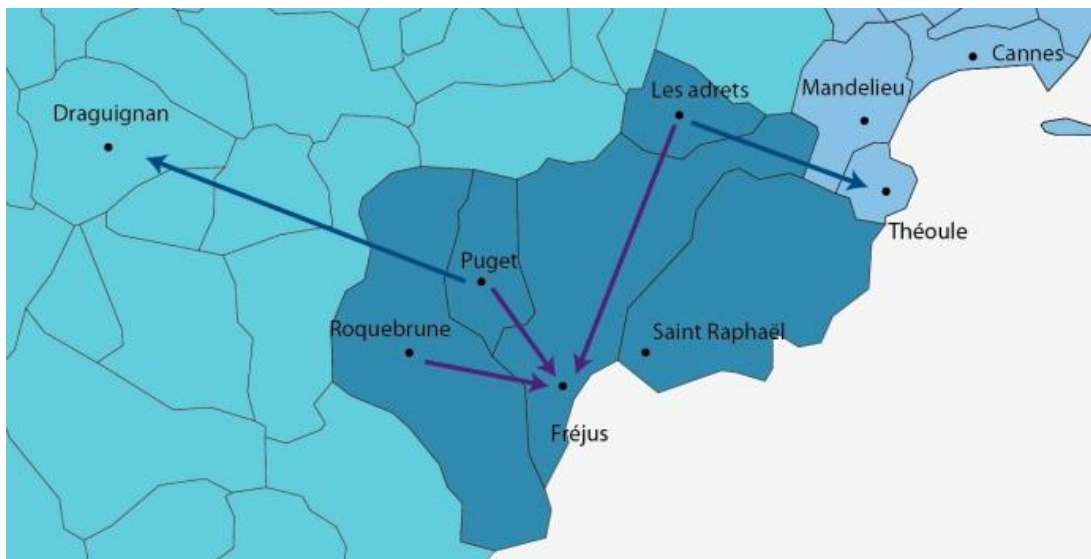
A partir de cette analyse par notation, les cinq communes se répartissent selon trois niveaux d'attractivité. Le territoire dispose ainsi de :

- 2 pôles de services principaux (Fréjus et Saint-Raphaël)
- 2 pôles de services intermédiaires (Roquebrune-sur-Argens et Puget sur Argens)
- 1 pôle de services de proximité (Les Adrets-de-l'Estérel) qui structure le territoire.

D'autres pôles de proximité, générateurs de trafics, sont moins importants mais tout de même identifiables. Ce sont les quartiers de la Bouverie, des Issambres (Roquebrune-sur-Argens), le hameau de Caïs, le quartier de la Tour de Mare (Fréjus), de Valescure, de Boulouris ou encore d'Agay (Saint-Raphaël).

L'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël étend son pouvoir d'attraction sur tout le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération tant en termes d'équipements sanitaires, médicaux, scolaires que culturels, sportifs ou de loisirs. Elle offre ainsi un niveau d'équipement satisfaisant sur un territoire où les communes avoisinantes n'exercent qu'une influence limitée.

Les pôles intermédiaires et de proximité assurent l'équilibre du territoire en offrant à la population locale et estivale tous les services essentiels, et même plus pour les pôles intermédiaires.



L'agglomération exerce une forte attractivité malgré la proximité de Draguignan et de Cannes

Quelques domaines à conforter

D'une manière générale, le territoire dispose d'un niveau d'équipements très satisfaisant qui tend encore à s'améliorer avec la réalisation de nombreux projets socioculturels dont le musée départemental d'archéologie, et sanitaire avec l'ouverture de nouvelles maisons de retraite.

Cependant le diagnostic des équipements existants ou en projet, thème par thème, a pour objectif de recenser les besoins éventuels à court et moyen terme, et de mettre l'accent sur

les domaines à développer à la vue des perspectives démographiques. Ainsi, cet état des lieux va permettre de dégager les enjeux pour la planification du territoire.

2. Les équipements de superstructures

Dans cette partie, seront abordés les équipements de superstructures liés à la santé, à l'éducation, etc. Ce chapitre a vocation à détailler les typologies, le nombre et la qualité des équipements sur le territoire, allant au-delà de l'analyse générale de l'armature.

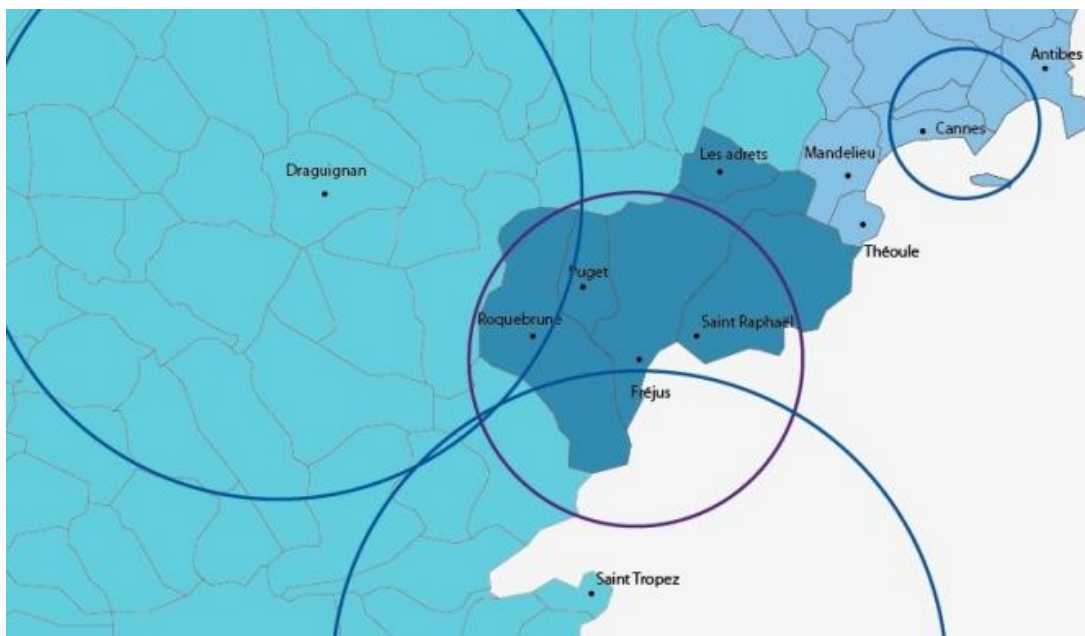
Définition : Les équipements de superstructures : regroupent les parties d'ouvrages situées au-dessus du sol (bâtiments). **Les équipements d'infrastructures :** rassemblent l'ensemble des ouvrages situés en dessous ou au niveau du sol (réseaux, routes, voies ferrées...).

2.1. La santé et les personnes âgées

2.1.1. Un réseau de services médicaux de proximité qui répond aux besoins de la population

Sur le territoire, il existe un réseau de services de proximité, composé de médecins généralistes ou spécialisés, de pharmaciens, d'infirmières, qui forme une ossature solide en matière médicale et paramédicale.

Les services médicaux de proximité se concentrent dans l'agglomération de Fréjus - Saint-Raphaël, mais toutes les communes offrent également ces services. Ainsi, à l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, la couverture du territoire est complète et présente un niveau d'équipements et de services très satisfaisants.



Pouvoir d'attraction de l'hôpital (en violet) d'après les données Insee

2.1.2. Un établissement hospitalier de capacité importante

Dans le département du Var, et dans le département des Alpes-Maritimes, les établissements hospitaliers sont nombreux pour répondre au vieillissement croissant de la population locale.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération accueille un hôpital intercommunal situé à Fréjus, créé en 1972 qui a une capacité d'environ 480 lits en septembre 2024 avec environ 1800 personnels dont 300 médecins. Il se classe parmi les plus grands du département après celui de Toulon (1 247 lits) et représente près de 21 % de l'offre hospitalière publique départementale pour un territoire regroupant seulement 11 % des Varois en 2022.

En étroite collaboration avec les hôpitaux de Saint-Tropez et de Draguignan, il vient compléter le maillage sanitaire du territoire. Globalement, la variété des traitements proposés ainsi que la capacité de cet équipement sont très satisfaisantes.

2.1.3. Des services et des structures d'accueil de qualité mais quelques lacunes

Actuellement, le territoire présente des équipements et des services de qualité, en matière de :

- **Aide au maintien à domicile**

Avec le soutien du Conseil Départemental, se développent des services tels que la mise à disposition d'auxiliaires de vie, d'aides ménagères, de portage de repas et l'attribution d'allocations comme l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie). À la vue des perspectives démographiques, ces services doivent être confortés et développés dans les prochaines années.

- **Structures d'hébergement permanent**

Les structures publiques d'hébergement permanent des personnes âgées sont réparties sur l'ensemble des communes. Les lits sont habilités par le Conseil Départemental (un tarif est fixé pour un accès équitable aux structures) et regroupés au sein des établissements d'accueil. Plusieurs typologies d'établissement existent : les résidences autonomie, les EPHAD, etc. dont chaque dispose d'une forme d'accueil différente : lits ou logements.

En revanche, l'offre assez faible d'hébergements temporaires est à déplorer, malgré plusieurs améliorations du service en qualité et en quantité. Cette solution alternative permettrait de soulager les familles de leurs obligations d'aide, de manière ponctuelle. Ces nouvelles structures permettraient de donner plus de souplesse dans l'organisation des familles tout en permettant aux futurs résidents de se familiariser avec l'établissement. Par ailleurs, à court et moyen terme, l'hébergement temporaire constituerait une alternative permettant de retarder l'entrée des résidents dans les structures d'accueil permanentes.

Nom de la commune	Nom de l'établissement	Capacité	Typologie
Fréjus	Résidence autonomie La Respélido,	39 studios	Public
Fréjus	EPHAD Les Eaux Vives	100 lits	Public
Fréjus	Maison de santé spécialisée Jean-Lachenaud	40 lits	Association
Fréjus	Résidence « Héliades Santé »	108 lits	Privé
Fréjus	Résidence « Korian Rives d'Estérel »	96 lits	Privé

Fréjus	EPHAD « Korian l'Audier de Cybèle »	114 lits	Privé
Fréjus	Les côteaux de l'Estérel	122 appartements	Privé
Fréjus	Villa Sully	91 logements	Privé
Fréjus	Service de maintien à domicile		Public (CCAS)
Fréjus	Les Libellules		Association
Saint-Raphaël	Les Acacias	47 studios	Public
Saint-Raphaël	EPHAD Les Mûriers	30 lits	Public
Saint-Raphaël	Le Home Arménien	100 places	Association
Saint-Raphaël	L'Hermitage	120 places	Association
Saint-Raphaël	Les Jardins de Valescure	80 places	Privé
Saint-Raphaël	Résidence Hermès	80 lits	Privé
Roquebrune-sur-Argens	Jas de Callian	43 logements	Public
Puget sur Argens	EHPAD Saint-Jacques	50 places	Public (EPIH)
Puget sur Argens	EHPAD public de Puget sur Argens	75 lits	Public (EPIH)
Puget sur Argens	Mas de Puget	39 places	Association
Les Adrets-de-l'Estérel	Bellestel	107 lits	Privé

2.1.4. Une population âgée nombreuse et des équipements insuffisants

En 2022, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent presque 47 000 personnes, soit 39,2 % de la population d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (en augmentation de 2 points de pourcentage depuis 2011).

Or, au regard de l'importance de cette population, le territoire est sous-équipé, comparativement à la région.

En effet, bien que le département du Var où le poids des personnes âgées est supérieur de 12,2 points de pourcentage en 2022 à celui de la France métropolitaine, les équipements sont aujourd'hui en nombre inférieur aux moyennes nationales. De la même façon, le territoire d'étude, où le poids des personnes âgées est supérieur à la moyenne départementale, affiche un nombre d'équipements pour 1000 personnes (de plus de 75 ans) parmi les plus faibles du département.

Il convient donc, d'après le schéma départemental, de prioriser les hébergements sur les territoires de développement équipés de moins de 400 lits pour 1000 personnes de plus de 85 ans. À l'heure actuelle, les équipements semblent déjà insuffisants à court terme, mais avec l'accélération des besoins estimés, il sera d'autant plus nécessaire d'accroître les capacités d'accueil sur le territoire.

2.1.5. Un retard important, l'augmentation des besoins qui s'accélère, des décisions à prendre rapidement

D'après les tendances démographiques observables à partir de la pyramide des âges et présentées dans le diagnostic socio-démographique, les pressions rencontrées aujourd'hui, qui étaient déjà présentes il y a 5 ans, vont s'accroître dans le court terme et devenir très fortes dans moins de 10 ans.

Cette tendance sera accentuée par le fait que les générations d'enfants (ayant actuellement 60 ans) auront de moins en moins de disponibilité pour leurs parents, à la fois du fait d'une inversion des volumes de personnes par tranche d'âges (il y aura plus de parents de 85-90 ans que d'enfants de 60-65 ans) et pour des raisons d'organisation et d'évolution des modes de vie.

Le vieillissement important de la population va donc générer de nouveaux besoins, qui vont s'ajouter au retard déjà accumulé. Par conséquent, les réactions des collectivités devront être rapides, pour pallier les besoins futurs. D'autant plus que les délais de construction et d'ouverture d'établissement peuvent être longue (entre 5 et 7 ans).

De la même façon, les formations en sanitaire et social devront accroître leurs effectifs pour pallier le manque inévitable de personnels qualifiés à venir.

La santé et les personnes âgées

Le déficit en équipements publics est existant et tend à s'accroître rapidement, avec une accélération des besoins. À l'échéance du SCoT, augmenter les capacités des équipements représente un enjeu énorme pour répondre aux besoins attendus à moyen terme.

2.2. L'enseignement : une offre solide qui se tarie dans le supérieur

2.2.1. Des services de proximité pour l'accueil de la petite enfance

Le territoire dispose de nombreuses structures municipales telles que les crèches et halte-garderies pour assurer l'accueil des tout-petits. Ces équipements se concentrent cependant essentiellement dans les communes les plus peuplées et sont relayés par un réseau d'assistantes maternelles aux Adrets-de-l'Estérel.

D'une manière générale, le niveau d'équipements est satisfaisant. La création de maisons intergénérationnelles pourrait constituer un moyen intéressant pour non seulement conforter la capacité d'accueil de la petite enfance et celle des seniors mais aussi permettre de recréer du lien social entre les générations. C'est le cas notamment de Fréjus qui a inauguré en 2022 les Jardins d'Agrippa avec 80 logements collectifs et de nombreux espaces communs.

2.2.2. Les équipements scolaires d'enseignement primaires, des équipements de proximité pour tous

En ce qui concerne l'enseignement du premier degré, l'ensemble du territoire est bien équipé. Toutes les communes possèdent des équipements scolaires de proximité constitués de classes maternelles et élémentaires. Sont dénombrées 24 écoles maternelles, 8 écoles primaires dont 23 sont des écoles élémentaires.

Enfin, la fusion des écoles Caïs et Paul-Roux vise à reconstruire ces deux écoles pour former un nouvel ensemble : le groupe scolaire de La Baume. Il intégrera une salle polyvalente et des salles sportives. Il devrait accueillir environ 1000 à 1100 élèves de primaires. La première école sera livrée en janvier 2026. Le reste des aménagements sont prévus pour janvier 2028.

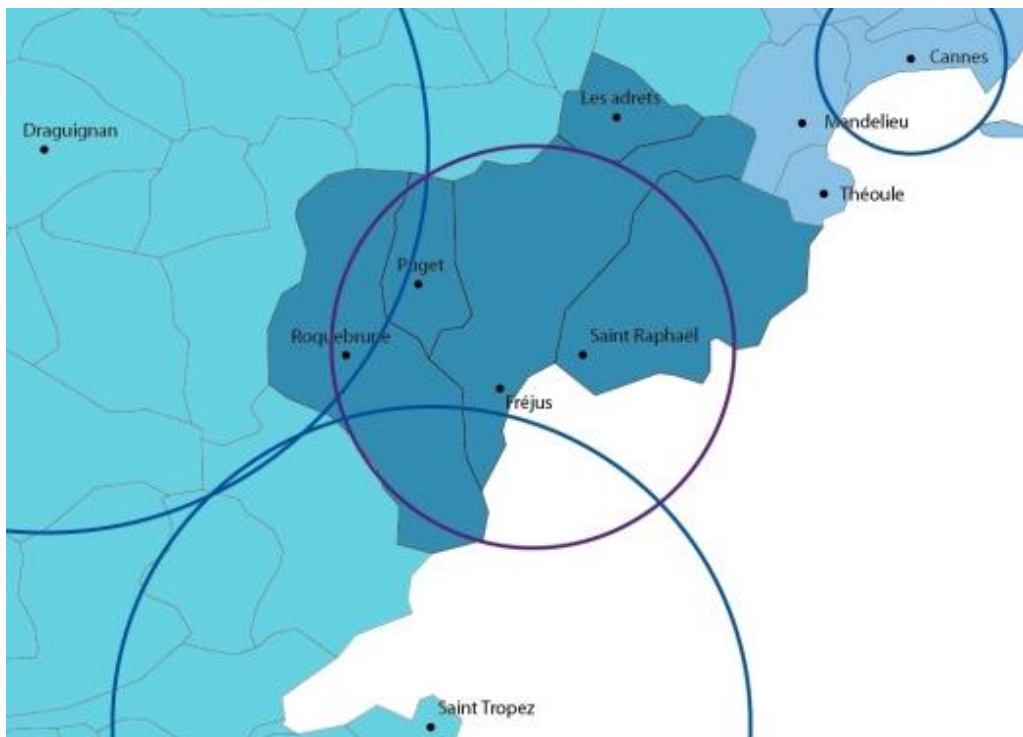
2.2.3. De nouvelles réponses de proximité : un encadrement pour les enfants, hors du cadre scolaire

L'évolution des modes de vie où les deux conjoints travaillent souvent hors de leur commune de résidence et la multiplication des familles monoparentales posent le problème de l'accueil des enfants pour la journée en dehors du cadre scolaire.

L'aménagement du temps de l'enfant est un enjeu social fort, car des activités de qualité, diversifiées et accessibles peuvent permettre une meilleure insertion sociale des jeunes.

Des structures municipales (hormis aux Adrets-de-l'Estérel) proposent déjà aux parents des formules adaptées à leurs besoins à savoir des journées, des demi-journées, de manière ponctuelle ou permanente.

Une réflexion plus globale à l'échelle du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération mériterait d'être engagée pour répondre à l'évolution du mode de vie et à la mobilité professionnelle.



Attractivité des lycées de la ECAA (en violet)

2.2.4. Des équipements scolaires secondaires concentrés dans les pôles principaux et intermédiaires

Les structures d'enseignement secondaires se retrouvent dans les communes les plus peuplées (Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens mais également Roquebrune-sur-Argens) pour les neufs collèges et exclusivement dans l'agglomération Fréjus – Saint-Raphaël pour les lycées : 3 lycées générales et technologiques et 2 structures professionnelles.

Les lycées concentrés dans l'agglomération, exerçant une attractivité importante, voient leur rayonnement dépasser largement l'aire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Au niveau de l'enseignement secondaire, le territoire offre un niveau d'équipements très satisfaisant, bien que les établissements soient concentrés dans les pôles urbains et plus particulièrement dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël.

2.2.5. Une offre de formation post bac restreinte qui empêche le territoire de garder ses jeunes

Pour leur cursus post-bac, la majorité des jeunes doivent quitter le territoire. Toutefois, sont recensés plusieurs établissements avec de nombreux BTP, Bachelor et titres professionnels à la clé :

- Une école de commerce, Business School My BS,
- Un établissement de formation gestion-compatibilité, commerce, finance, immobilier, tourisme Capforma,
- Un centre de préparation aux jeux Olympiques et Paralympiques,
- Une école d'études supérieures de Commerce, ESC Acaman,
- Une école supérieur internationale,
- Plusieurs centre Formation d'Apprenti (CFA), La Fabrik, FormaGroupe, Performa,
- Un centre de formation agréé Métiers de la sécurité privée,
- Un institut de formation des établissements touristiques et hôteliers (IFETH),
- Un campus connecté.



Lycée polyvalent Albert Camus, Fréjus



CREPS, Saint-Raphaël

Les formations recensées se situent principalement dans les secteurs de la restauration, du transport et de la logistique, des services aux organisations et dans les métiers du multimédia et de la communication. De nombreuses formations et cursus sont proposés dans le domaine du commerce, de la vente et des finances également.

Toutefois, cette lacune en formation est toute relative du fait d'un environnement universitaire très riche, avec les pôles de Toulon Var et son antenne à Draguignan, d'Aix-Marseille et de Sophia-Antipolis-Nice. Des formations spécialisées, notamment dans les filières dominantes que sont le tourisme et le bâtiment et les travaux publics offriraient des qualifications en rapport avec le marché de l'emploi local. Des formations en environnement seraient également pertinentes compte tenu de la qualité environnementale exceptionnelle du territoire.

L'enfance, la jeunesse, l'enseignement

Le développement des formations post-bac permettrait de maintenir les jeunes sur le territoire.

Des formations spécialisées dans les filières dominantes offriraient des qualifications pour l'emploi local.

2.3. La culture, le sport et les loisirs

2.3.1. Un tissu d'associations dense et dynamique

Le territoire accueille de nombreuses associations culturelles ou socioculturelles, manifestant un certain dynamisme de la vie locale. Le tissu associatif s'étend à l'ensemble des communes et se densifie davantage dans les communes les plus peuplées.

Ces activités constituent des offres culturelles, mais aussi sportives ou de loisirs de proximité, accessibles à tous. Cette offre tout à fait locale, propre à chaque commune est renforcée par des opérations événementielles : fêtes thématiques, expositions culturelles et artisanales diverses... À tout ceci, viennent s'ajouter les structures municipales souvent portées par des associations : bibliothèques, école de musique, chorale

Enfin, le patrimoine historique et naturel du site conforte l'activité culturelle du territoire.

D'une manière globale, la culture, le sport et les loisirs sont donc très présents dans la vie quotidienne des habitants et génèrent un dynamisme important sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

2.3.2. Une offre culturelle présente mais restreinte

L'environnement associatif est très riche, les équipements culturels structurants sont assez restreints sur le territoire mais reste des piliers de la vie culturelle locale. En effet, plusieurs musées (dont un musée archéologique) et salles de spectacles sont proposés à la population ainsi qu'un théâtre intercommunal.

D'autres espaces culturels peuvent être cités : lido, la salle Felix Martin...

Toutefois, le tissu culturel permet d'animer la vie collective et culturelle du territoire avec notamment :

- Le centre Culturel Georges Ginesta qui aura 25 ans en septembre 2025 et qui permet sur 6000 m² d'accueillir plusieurs activités : médiathèque, musée numérique, billetterie de spectacles, conservatoire, salle d'exposition, un atelier de création multimédia, etc.
- Le Palais des congrès qui est le premier centre de congrès du Var à avoir obtenu la certification Qualité et développement durable.
- La médiathèque Villa-Marie, installée depuis 1963.
- Le bureau d'accueil des tournages qui participe au soutien au secteur du cinéma et de l'audiovisuel.
- De nombreuses galeries d'art privées et expositions.



Rayonnement des équipements culturels

2.3.3. Une vocation sportive affirmée

Au regard du nombre d'équipements et de leur répartition, la vocation sportive du territoire semble bien affirmée (à elle seule, la commune de Fréjus comptabilise plus de 5000 adhérents

et 7 000 pratiquants à l'AMSLF). De nombreuses animations sportives sont également présentes sur le territoire garantissant le maintien d'un tissu sportif pour tous les âges.

Les équipements de proximité (stade, salles de sports...) sont nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire notamment le Palais des sports qui a été rénové en 2017 pour satisfaire les exigences des compétitions européennes, la capacité assise a été rehaussée ; la salle permet d'accueillir environ 2 400 spectateurs. Le foot bénéficie du stade Louis Hon. Il en est de même pour le rugby avec le stade Rossi qui a été remis à neuf.



Palais des sports, Saint-Raphaël



Théâtre intercommunal Le Forum, Fréjus

Les équipements de plus grande envergure (pistes d'athlétisme, piscines, Palais des sports, Base nature, centre national de ski nautique...) se concentrent sur les communes les plus peuplées et exercent un pouvoir d'attraction qui ne se limite pas au territoire intercommunal.

Bien que nombreuses, les installations sportives, ayant trait aux loisirs, sont actuellement sur-occupées voire saturées en période estivale. En effet, les activités touristiques du territoire influencent fortement la fréquentation des établissements sportifs et des structures de loisirs.

2.3.4. Un territoire de loisirs

Le territoire dispose d'un cadre environnemental exceptionnel entre la mer et les massifs forestiers, dont le climat tempéré permet d'exercer de nombreuses activités de loisirs tout au long de l'année. De ce fait, de nombreux équipements sont proposés à la population locale et aux touristes, pour profiter de cet environnement très attractif.



Port de Fréjus



Parking aménagé et vue des Adrets-de-l'Estérel depuis le Mont Vinaigre



Des plages naturelles propices aux loisirs



Rayonnement des plages et bases nautiques

Les plages aménagées, le long des 51 kilomètres de littoral, sont fortement fréquentées et exercent un pouvoir d'attraction qui dépasse largement les limites d'Estérel Côte d'Azur

Agglomération (rayon de 40 km). Les bases nautiques et la Base Nature complètent cette offre.



Base nature, Fréjus



Plages artificielles aménagées, Fréjus

Par ailleurs, les massifs forestiers et leurs richesses sont également des facteurs d'attractivité pour population locale ou la population estivale. L'aménagement de sentiers et de parkings permet leur accessibilité. Les sentiers permettent également la pratique de la randonnée sur le littoral, notamment Le sentier des Douaniers ou encore le sentier du Littoral sur les côtes.

La valorisation de ces espaces viendrait conforter la vocation de loisirs et permettrait de renforcer le tourisme 4 saisons, en proposant des paysages à découvrir et des activités différentes de celles couramment pratiquées. La vallée de l'Argens dispose de nombreux atouts justifiant son potentiel touristique :

- Le Rocher de Roquebrune dominant le village. La randonnée dispose d'un point de vue remarquable sur la vallée de l'Argens, le bord de mer et le massif de l'Estérel au loin. Au sommet, les 3 croix du Rocher sont de puissants marqueurs historiques et patrimoniaux.
- Les Gorges du Blavet disposent de nombreuses voies d'escalades.
- Le lac de l'Aréna propose de nombreuses activités nautiques.

Le massif de l'Estérel permet également la pratique de la randonnée et de profiter de splendides vues sur la baie de Cannes et les îles de Lerins.

Les ports de plaisance, nombreux et répartis sur l'ensemble des communes littorales, disposent d'une capacité d'accueil importante (plus de 3000 anneaux dont la moitié sur Saint-Raphaël) et permettent de nombreuses activités de loisirs en mer.

La culture, le sport et les loisirs

Il s'agit de poursuivre les efforts déjà entamés et conforter les équipements sportifs aujourd'hui saturés.

La valorisation de la plaine de l'Argens et du patrimoine provençal des hameaux de l'Estérel viendrait conforter la vocation de loisirs du territoire.

Conforter l'aménagement du littoral très attractif.

ENJEUX :

- **Anticiper les besoins en équipements scolaires, de santé, de petite enfance, culturels et sportifs.**
- **Réduire les inégalités d'accès aux équipements entre les centralités littorales et les secteurs périphériques ou de l'arrière-pays.**
- **Adapter l'offre d'équipements aux évolutions démographiques, à la saisonnalité et à la diversité des usages.**
- **Optimiser l'usage du foncier et des ressources publiques par la réhabilitation, la mutualisation et la modularité des équipements.**
- **Renforcer la coordination intercommunale pour garantir une armature équilibrée et soutenable des services à l'échelle du territoire.**
- **Prendre en compte les aléas naturels dans l'implantation et la gestion des équipements publics pour améliorer leur résilience.**

Chapitre 4 : Économie

I. L'emploi et la population active : une concentration sur le cœur d'agglomération

1. Plus des $\frac{3}{4}$ de la population active résident à Fréjus et Saint-Raphaël

En 2021, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait 47 079 actifs, soit 39,7 % de la population totale, un taux inférieur à la moyenne départementale (43,2 %), en lien avec le vieillissement de la population. La part des 15–64 ans actifs atteint néanmoins 74 %, un niveau en hausse depuis 1999 et proche des moyennes régionales.

Les actifs se répartissent de manière inégale sur le territoire. Fréjus et Saint-Raphaël regroupent à eux seuls près des trois quarts de la population active. À Saint-Raphaël, le taux d'activité s'établit à 71 %, contre plus de 77 % à Puget sur Argens et 80 % aux Adrets-de-l'Estérel, où les profils sont plus jeunes et résidentiels.

La part des actifs occupés reste stable depuis 2010, autour de 87 %. Fréjus concentre près de la moitié de la population active occupée, ce qui reflète son poids démographique et la densité de son tissu économique.

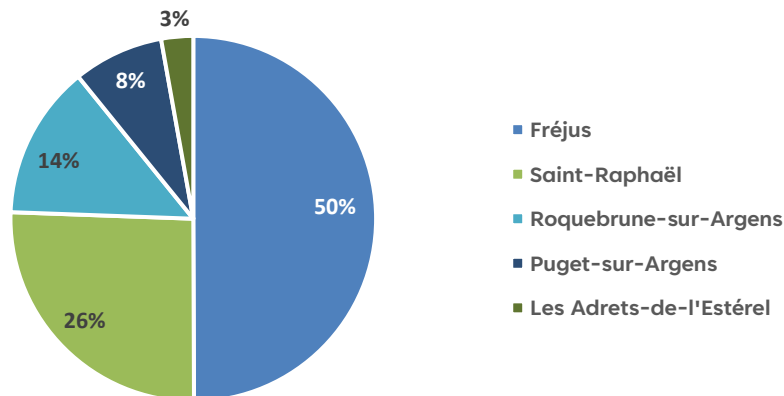
L'économie locale repose sur un socle diversifié, structuré autour du commerce, des services à la population, de l'artisanat et du tourisme. Les principaux pôles d'activité – Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens – concentrent l'essentiel des emplois ainsi que les équipements structurants : centre hospitalier, établissements scolaires, zones d'activités (La Palud, Capitou), centres commerciaux et plateformes logistiques.

Cette économie de proximité couvre une grande part des besoins des habitants et des visiteurs. Les emplois sont majoritairement localisés dans les services, le commerce, l'immobilier et l'hôtellerie-restauration. Le territoire présente un taux d'emploi interne élevé, traduisant une capacité à absorber localement une part importante de sa population active. Si des flux pendulaires persistent vers Toulon, Cannes ou Sophia Antipolis, une majorité d'actifs travaille sur place.

Renforcer cette dynamique suppose de consolider les filières locales, de soutenir l'évolution qualitative de certains secteurs (innovation, artisanat productif, circuits courts), et d'accompagner l'ancrage territorial des activités économiques.

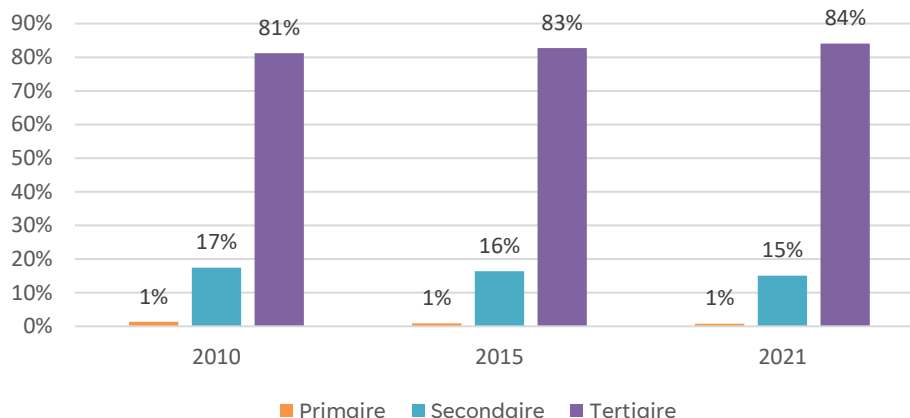
Répartition des actifs sur le territoire du SCoT

Source : INSEE, RP 2021



Evolution des secteurs d'emploi depuis 2010 sur le territoire du SCoT

Source : INSEE, RP 2021



2. Une dynamique d'emploi local à renforcer pour accompagner la croissance démographique

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente une capacité notable à offrir des emplois localement, ce qui constitue un atout dans une région souvent marquée par la spécialisation touristique et la séparation entre lieux de résidence et lieux d'emploi. Cependant, l'objectif fixé par le SCoT de créer un emploi pour trois habitants supplémentaires n'a pas été atteint, le ratio actuel étant d'un emploi pour cinq habitants.

Cette situation souligne la nécessité de consolider l'équilibre emploi-population. Le vieillissement progressif de la population active, avec une part croissante des 60 ans et plus, pourrait entraîner des tensions sur le marché du travail. Par ailleurs, le tissu économique local

reste exposé aux mutations sectorielles, notamment dans les domaines du commerce, des services et de l'artisanat, qui nécessitent une adaptation aux nouvelles formes de consommation.

Renforcer la diversité économique, soutenir les extensions d'activités et anticiper les besoins en compétences sont des leviers essentiels pour consolider durablement l'emploi local et accompagner la croissance démographique du territoire.

	Population	Population 15-64 ans	Actifs 15-64 ans	Ayant 15-64 ans ayant un emploi	Chômeurs	Emplois locaux	Taux d'indépendance
2010	107 480	62 200	43 220	37 615	5 604	38 567	103 %
2015	111 657	62 024	45 178	37 924	7 254	38 621	102 %
2021	118 468	63 640	47 079	41 115	5 964	41 824	102 %

2.1. Le secteur tertiaire, premier employeur des actifs

Le secteur tertiaire (commerce, transport, administration publique, enseignement, etc.) est très dominant sur le territoire avec une part de 84 % des emplois sur le territoire. Cette part du tertiaire se retrouve sur l'ensemble des communes, moins pour les communes de Roquebrune-sur-Argens et de Puget sur Argens pour lesquelles cette part s'élève respectivement à 79% et 80%, mais reste imposante.

La part des actifs travaillant dans ce secteur a légèrement augmenté entre 2010 et 2021 à la défaveur des secteurs primaires et secondaires.

Le tertiaire est de plus le seul secteur en évolution croissante depuis 2010, le primaire (agriculture) et secondaire (industrie et construction) diminuent, particulièrement l'agriculture qui est passée en-dessous de la barre du 1%.

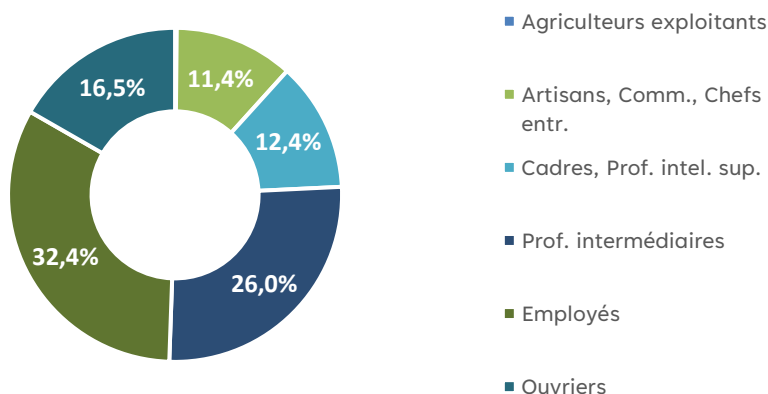
La part des emplois dans le commerce, transports et services divers représente 60,7 % du secteur tertiaire et plus de la moitié des emplois en 2021. Cela se traduit donc par une grande offre de ces emplois sur le marché du travail, avec une création de 2 455 emplois dans ces domaines depuis 2010 et qui s'explique avec l'activité importante du tourisme sur le territoire.

Comme pour le reste du Var, la catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus représentée est celle des employés, soit 32,4% de l'ensemble des CSP.

Les cadres et professions supérieures sont globalement moins présents dans la population active d'Estérel Côte d'Azur Agglomération que sur le département.

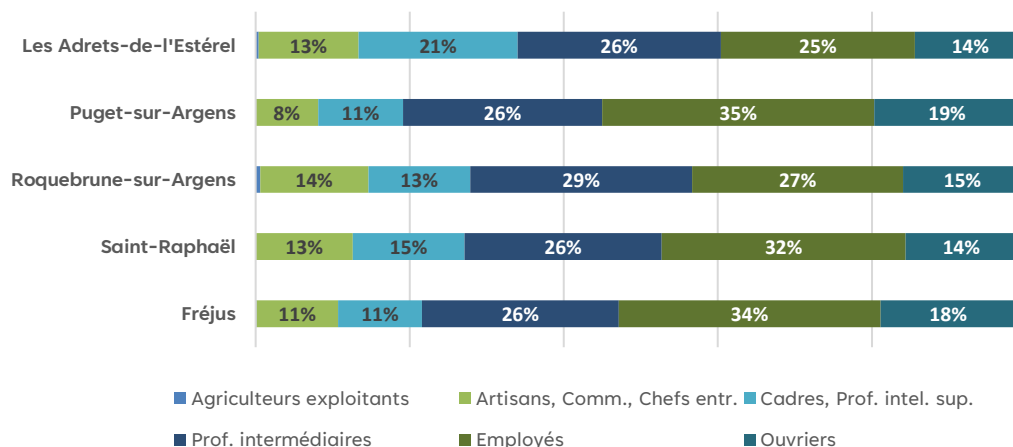
Les CSP présentes sur l'ensemble du territoire en 2021

Source INSEE, RP 2021



Répartition des CSP par commune en 2021

Source : INSEE, RP 2021

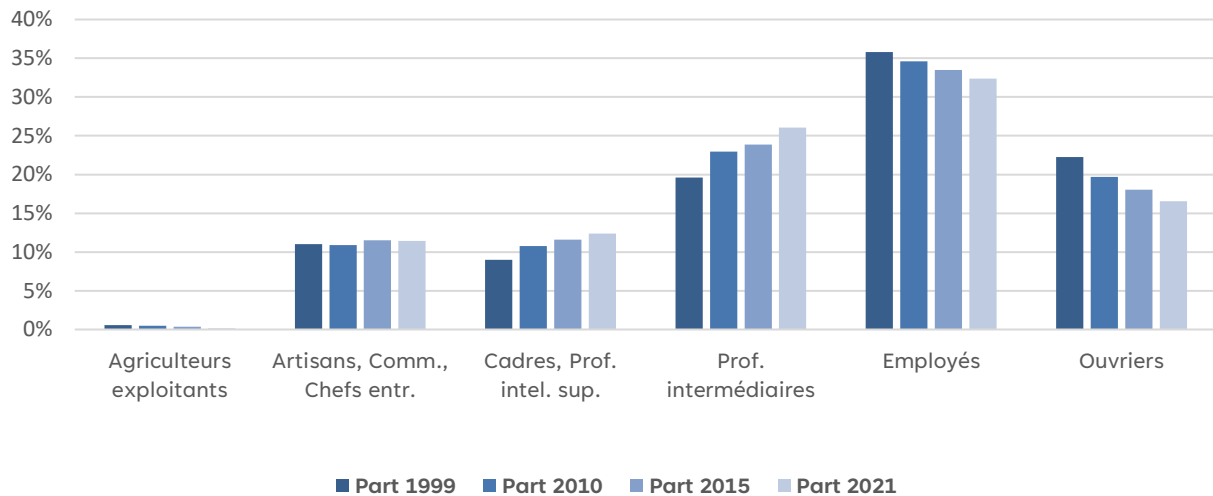


La part des ouvriers est la plus importante dans des secteurs tels que Puget sur Argens ou Fréjus

On observe donc que la catégorie des professions intermédiaires est la seule à réellement croître depuis 1999 par rapport à celles des artisans ou cadres et l'inverse des employés et ouvriers, même s'ils gardent une place importante sur le territoire, ainsi que les agriculteurs qui représentent moins de 1% des CSP en 2021.

Evolution de la part des CSP sur le territoire du SCoT depuis 1999

Source : INSEE, RP 2021



On relève aussi que la part des retraités est plutôt élevée sur le territoire, 38,8 % contre 32,6 % à l'échelle du Var en 2021.

2.2. Une amélioration dans le niveau de qualifications

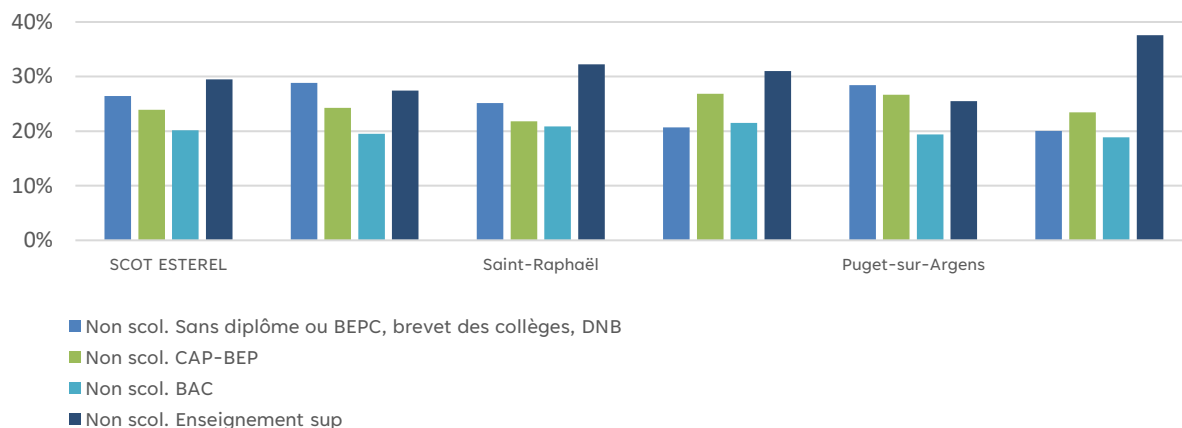
Sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ainsi que sur l'ensemble du département, on relève une amélioration du niveau d'études et de personnes diplômées depuis 2010. La part des personnes non scolarisées sans diplômes ou DNB a nettement baissé de 12,7 points, une part qui a été redistribuée dans les niveaux de diplômes plus élevés. Il y a donc une légère évolution positive pour les CAP-BEP et le Bac, mais surtout une nette augmentation au niveau de l'enseignement supérieur (bac +) qui a gagné 8,1 points depuis 2010, une évolution qui s'observe également à l'échelle du département qui obtient des chiffres similaires.

Enjeux liés à l'emploi

- Limiter les déséquilibres emplois-actifs
- Favoriser le développement économique à proximité des lieux d'emplois existants, afin de canaliser les flux domicile-travail
- Développer autant que possible des logements pour les actifs à proximité des lieux d'emplois, dans le même objectif que le précédent
- Pour limiter les déplacements en voiture particulière, il est nécessaire de développer le transport en commun à destination des actifs

Part de la population de 15 ans ou plus par niveau de diplôme

Source : INSEE, RP 2021



La part des non scolarisés de plus de 15 ans sur la population totale du territoire est de 80 %, ce qui indique une faible présence de la population de 0 à 15 ans, un départ des bacheliers pour étudier en dehors du territoire et une part importante de retraités.

Bien que les diplômes du supérieur soient plus nombreux que chaque autre niveau (29 %), les diplômes inférieurs sont plus présents sur le territoire : les CAP (23,9 %), les Bac (20,1 %) et aucun diplôme (19,3 %), cela indique donc une faible qualification de la main d'œuvre, ce qui est assez similaire au niveau de qualification à l'échelle départementale.

3. L'activité économique en question

3.1. Une activité basée sur le tourisme

3.1.1. Le tourisme, un atout majeur pour l'économie

L'activité touristique fournit de nombreux emplois directs et indirects. Le tourisme concerne 30 000 emplois à l'année et peut atteindre les 50 000 en pleine période estivale.

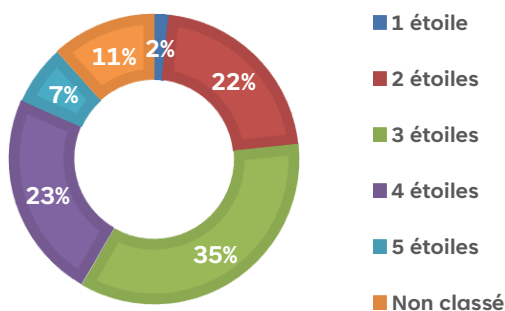
3.1.2. Une capacité d'hébergement touristique importante

L'Estérel Côte d'Azur est le troisième territoire à offrir un grand nombre de lits en meublés. En effet, sont comptabilisés 63 112 lits pour 12 508 meublés, dont 1 611 meublés classés, selon Var Tourisme en 2023. Cela représente donc 13% des lits en meublés classés, une moyenne légèrement plus élevée que celle du département (16%), mais plus faible que sur le territoire littoral du Golfe de Saint-Tropez (21%) ou celui de Méditerranée Porte des Maures qui compte moins de lits mais une grande moyenne de lits en meublés classés (32%).

Selon l'INSEE, il y a 60 hôtels répartis sur le territoire, dont 53 classés et 7 non classés, soit 1 905 chambres classées. Ensuite, il y a 41 campings classés et un seul non classé, 11 458 emplacements classés. Enfin, les autres types d'hébergements collectifs se répartissent entre les résidences de tourisme et hébergement assimilés (22) et les villages de vacances/maisons familiales (18), soit 13 534 lits.

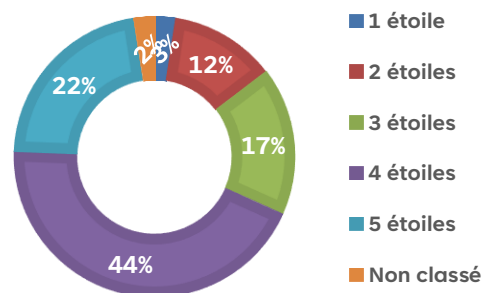
Pourcentage des hôtels classés

Source : INSEE, RP 2023



Pourcentage des campings classés

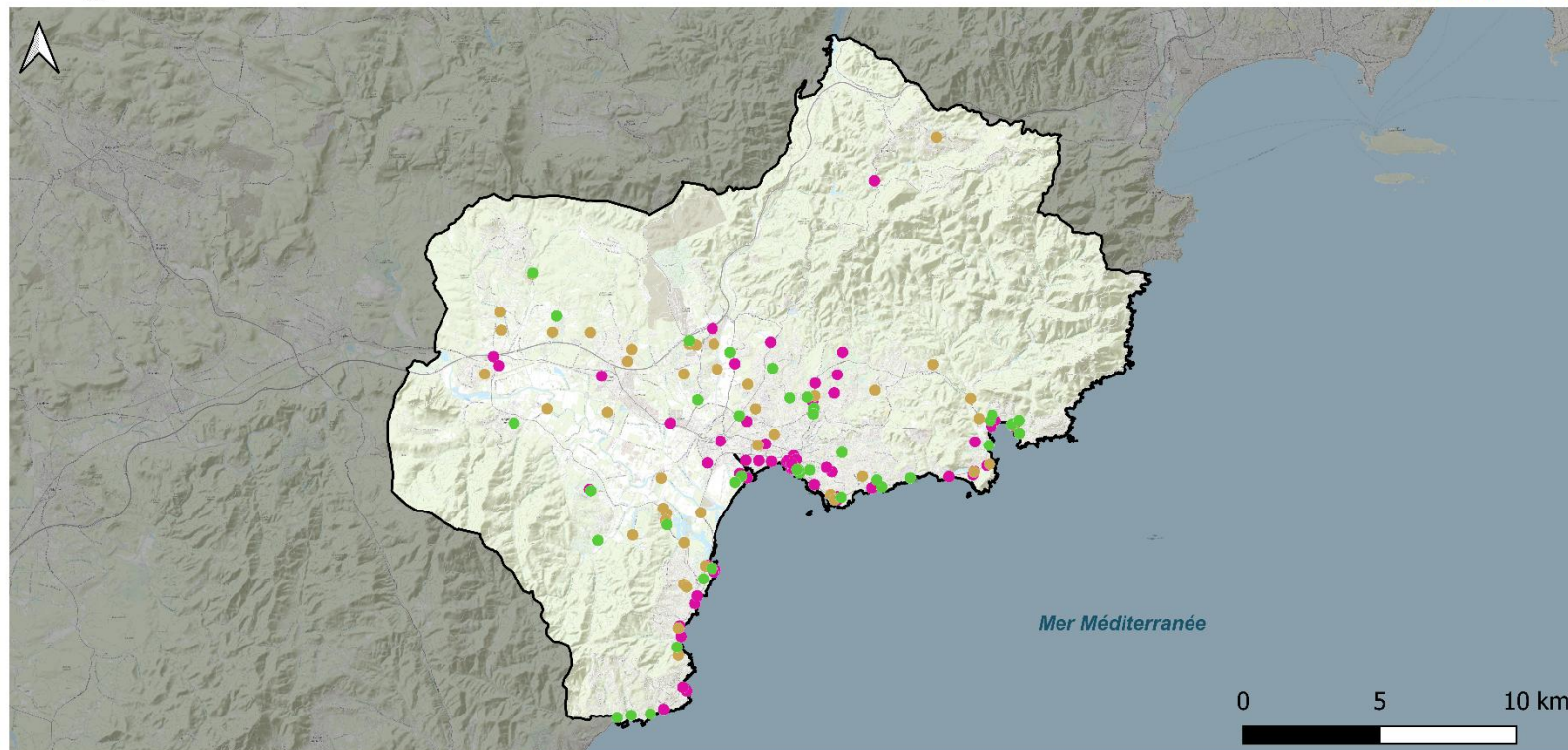
Source : INSEE, RP 2023



REVISION GENERALE

SCOT Estérel Côte
d'Azur Agglomération

Equipements touristiques



Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : BPE 2023, INSEE ; Fond : ESRI World Topo

Equipements touristiques

- AUTRES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS TOURISTIQUES
- CAMPING
- HÔTEL

Eléments de contexte

■ EPCI

A l'échelle du Var, la majorité lits en hébergements marchands hors meublés sont dans des campings (64%). Sont comptabilisés 220 000 lits marchands (hors meublés) dont 89% sont classés. En nombre d'établissements, il s'agit plutôt des chambres d'hôtes (45%) et des hôtels (27%). En termes d'offre d'hébergement marchand en nombre de lits (hors meublés), on remarque que celle-ci est très importante sur le littoral et particulièrement sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Concernant les hébergements marchands meublés en 2023, le département 329 000 lits, soit une augmentation de 9,1% par rapport à 2022. On observe là aussi que la plupart se concentrent sur le littoral. Sur l'ensemble des lits touristiques du Var, 80% sont situés sur le littoral, ce qui explique la grande offre de lits sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Sur le département, 59% des nuitées se font en hébergement marchand et 41% en non marchand, contre 66% en marchand et 34% en non marchand pour le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

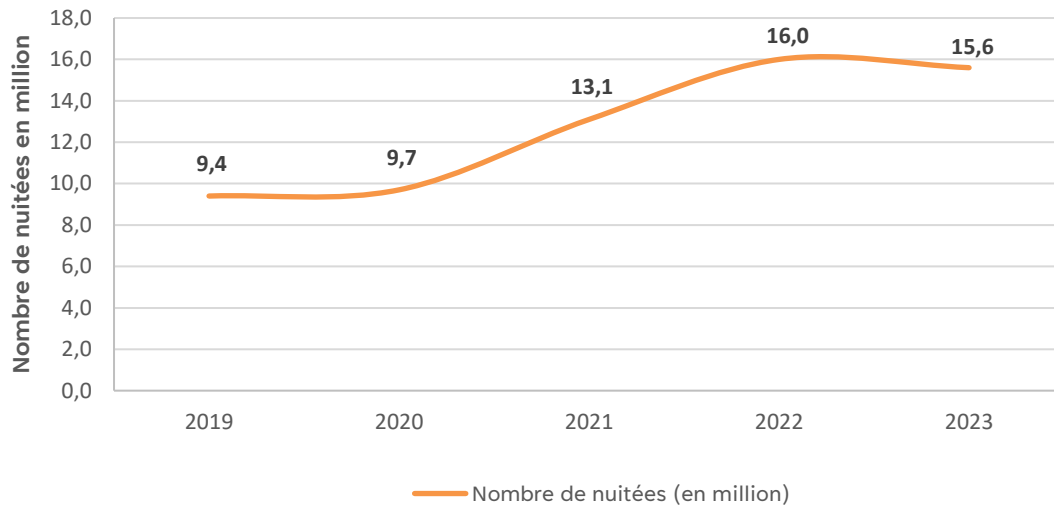
3.1.3. Des nuitées conséquentes en nombre

Ceci s'explique par une forte demande liée à l'activité touristique importante sur le territoire. En effet, en 2023, le Var était le département le plus touristique en termes de nuitées, soit 80 millions. Le territoire de l'Estérel fait donc partie des 3 destinations majeures du département avec le Golfe de Saint-Tropez et la métropole de Toulon Provence Méditerranée. Ensemble, ces destinations représentent plus de la moitié des nuitées touristiques du Var. A l'échelle régionale, le Var présente les plus grandes parts des séjours et nuitées (25% des séjours : 30% des nuitées), suivi de près par les Alpes-Maritimes. Selon Var Tourisme, on estime que 65% des nuitées sont françaises et 35% sont étrangères, ce qui indique une hausse des touristes étrangers depuis 2019.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptait plus de 15 millions de nuitées à l'année, soit 19% des nuitées touristiques du Var. La crise sanitaire ayant fortement impacté le tourisme de manière globale, les années 2019 et 2020 présentent donc les nombres les plus faibles de ces dernières années (9,3 et 9,7 millions). Les années suivantes voient donc leurs chiffres nettement augmenter, ce qui s'explique d'un effet report où les personnes ont voyagé à nouveau. On remarque donc une nette évolution du nombre de nuitées jusqu'en 2022, atteignant les 16 millions, mais un chiffre qui diminue en 2023 (15,6 millions).

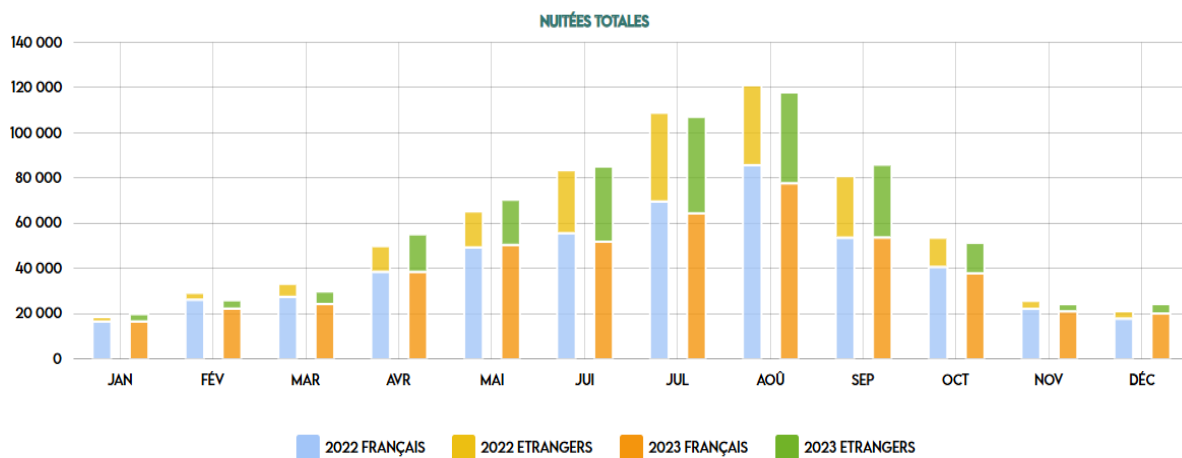
Evolution du nombre de nuitées touristiques sur le territoire du SCoT
d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Source : Flux Vision Tourisme, Var Tourisme



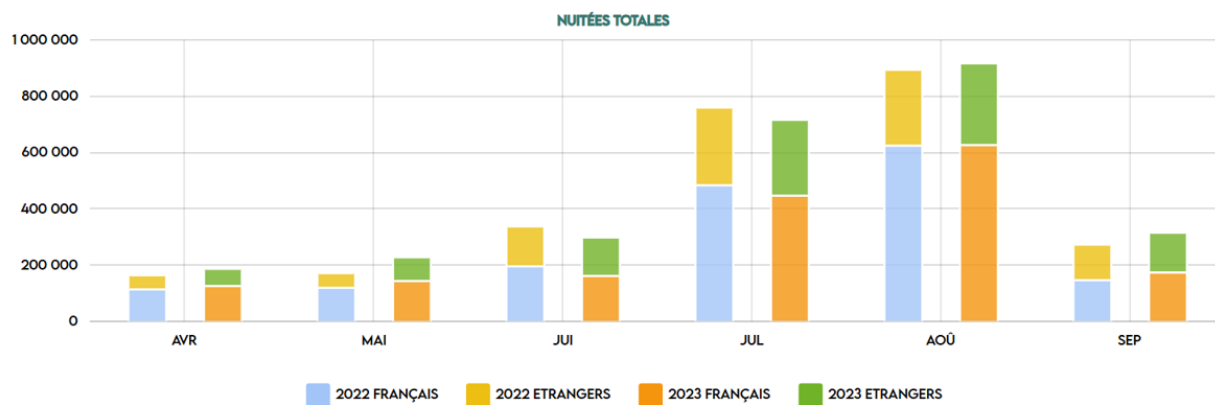
Selon l'observatoire du tourisme du Var, en 2023, l'hôtellerie accueillait 4% des nuitées touristiques, avec 69% de nuitées françaises et 31% de nuitées étrangères. Concernant l'hôtellerie de plein air, celle-ci comptait 17% des nuitées touristiques, dont 63% de nuitées françaises et 37% de nuitées étrangères. On remarque donc une hausse de l'accueil de nuitées touristiques étrangères par rapport à 2022. La moyenne annuelle de la durée de séjour en hôtellerie est de 2 jours (2,5 jours en plein été) et de 6,6 jours en hôtellerie de plein air (8,3 jours en plein été). La moyenne annuelle de séjour dans ces deux types d'hébergement en 2023, est donc de 7,5 jours, comparable à la moyenne globale du nombre de nuits en 2022 qui était de 7,2, mais aussi à celle du Var équivalente à 7 nuits. Les moyens et longs séjours représentent 70% des séjours sur l'année 2022, soit 5% de plus qu'à l'échelle du Var.

Nuitées mensuelles françaises et étrangères en hôtellerie



Source : INSEE, Var Tourisme

Nuitées mensuelles françaises et étrangères en hôtellerie de plein air



Source : INSEE, Var Tourisme

3.1.4. Des activités de plaisance porteuses de projets

Cinq ports de plaisance sont localisés à Saint-Raphaël et Fréjus, représentant plus de 3000 postes. De plus, des projets de grande envergure ont vu le jour à Fréjus et Saint-Raphaël :

- Le quartier de Port-Fréjus a été un projet immobilier de grande envergure. Lancée tout d'abord en 1980 et réalisée en 1989 pour une première tranche, l'opération a été prolongée par Port-Fréjus II en 2010.



La marina de Port Fréjus

- À la suite de la tempête de 2010, le Vieux-Port de Saint-Raphaël a fait l'objet d'un réaménagement qui a été inauguré en août 2014. Celui-ci consiste en :
 - Un parking souterrain sur 2 niveaux avec une capacité de 190 places
 - Un comptoir moderne de vente et de stockage des produits de la pêche
 - Un bar-restaurant méditerranéen disposant d'un *rooftop*
 - Une promenade, permettant d'aller à l'extrémité de la nouvelle jetée du large
 - 9 commerces sur le quai Nomy



Nouveau Vieux-Port Santa-Lucia de Saint-Raphaël

Plus récemment, le projet de la Promenade des Bains de Santa-Lucia à Port Fréjus a pour objectif de requalifier un cordon de 4 kilomètres ce qui contribuera à renforcer l'attractivité locale en plantant un ruban de verdure et d'ombrage.

La première phase des travaux de la Promenade des Bains à Saint-Raphaël, achevée en juin 2024, a permis la requalification des espaces piétonniers et des abords dans les secteurs du Casino et de Gaule. Les aménagements comprennent la réalisation de cheminements en pierre calcaire, porphyre ou béton désactivé, l'élargissement des trottoirs, l'embellissement des jardinières, l'installation de mobilier urbain et la rénovation de l'éclairage. Des plantations (palmiers, bigaradiers) ont également été effectuées. In fine, cette opération d'aménagement permettra de répondre aux besoins d'espaces végétalisés en contexte urbain et à l'enjeu de réduction de l'empreinte carbone des mobilités. En effet, cette promenade sera desservie par des ligne de bus électriques et permettra la pratique d'alternatives à la voiture.



Montage photo mandaté par la maîtrise d'ouvrage du projet, Estérel Côte d'Azur Agglomération

3.1.5. Le tourisme de croisière

Estérel Côte d'Azur Agglomération peut aussi être une destination pour les croisiéristes. Néanmoins, les quais ne sont pas équipés pour accueillir directement les bateaux mais des navettes permettent d'amener les croisiéristes dans les communes de Fréjus et Saint-Raphaël.

3.1.6. Le tourisme évènementiel

Le tourisme évènementiel sur Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une offre riche, diversifiée et régulière, allant des grands festivals internationaux aux animations locales conviviales. Cette dynamique contribue à l'attractivité touristique de la région, à l'animation des communes et à l'enrichissement de l'expérience des visiteurs.

En effet, le territoire propose une multitude de festivals, spectacles, compétitions et rassemblements populaires, destinés à différents publics : concerts, expositions, manifestations sportives, salons spécialisés, soirées thématiques, etc.

Parmi les temps forts, il y a notamment la Route du Mimosa (janvier-mars), les feux d'artifice estivaux, le Festival du Mas des Escaravatières, le Summer Vibes à Fréjus, les Journées Européennes du Patrimoine, la Semaine Varoise de la Randonnée, le Roc d'Azur (événement sportif à Fréjus), ou encore la Spartan Race, course d'obstacles à Saint-Raphaël.

Ces grands événements accueillent de nombreux participants et spectateurs, par exemple, il y a environ chaque année 20 000 participants, 300 exposants et 150 000 visiteurs sur cinq jours au Roc d'Azur.

En complément des gros festivals, le territoire accueille des événements plus intimes ou traditionnels tels que marchés, pièce de théâtre, expositions, vide-greniers, marchés nocturnes, animations de Noël, etc. Ces initiatives animent les communes (Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, Les Adrets-de-L'Estérel) tout au long de l'année, notamment le marché des santonniers à Roquebrune-sur-Argens, des pièces de théâtre, expositions, jeux en famille, vide-dressing, marchés artisanaux ou traditionnels, etc.

3.2. Un tissu industriel peu présent

Le secteur industriel est peu développé en dehors du cœur d'agglomération et de Puget sur Argens.

Les établissements sur secteur industriel totalisent 651 établissements, et 2 736 établissements pour celui de la construction. Les établissements industriels ne représentent ainsi que 4,4 % des établissements présents sur le territoire.

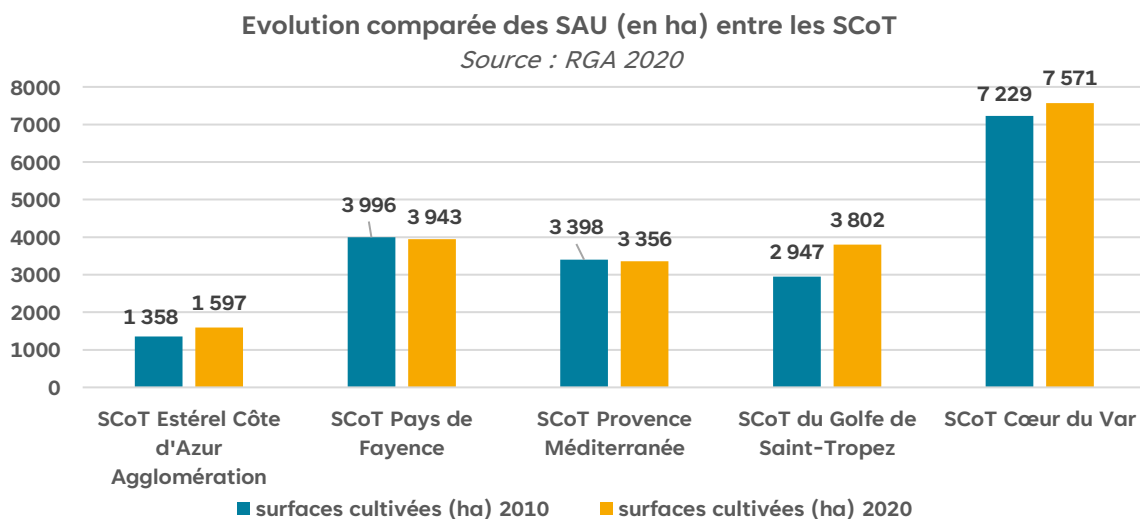
3.3. Une activité agricole diversifiée mais qui connaît des difficultés

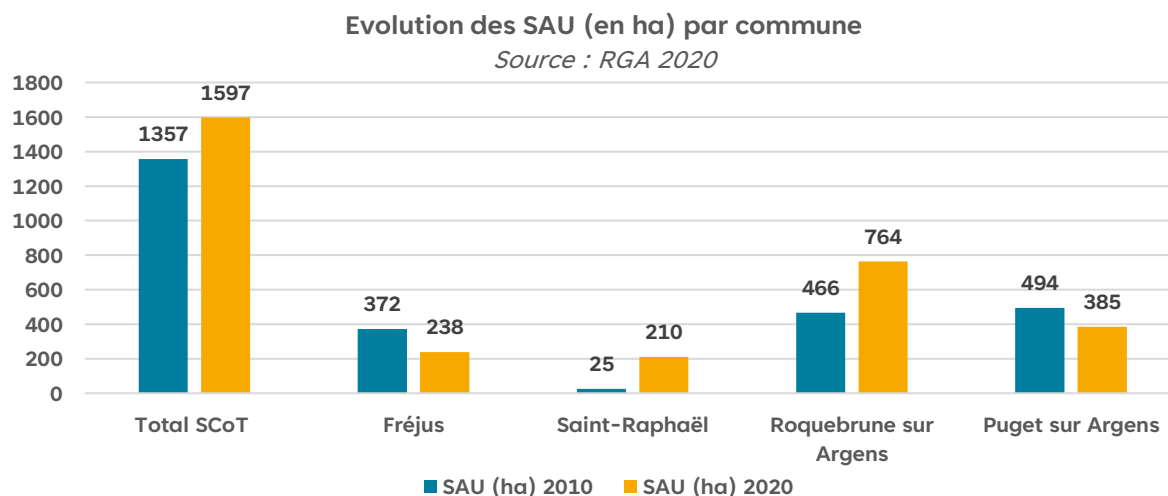
3.3.1. Une surface agricole utile limitée, mais en progression

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération présente la surface agricole utile (SAU) la plus faible en comparaison avec les SCoT voisins, avec 1 597 hectares recensés en 2020. Cette faible superficie s'explique d'une part par la modeste taille du territoire du SCoT et d'autre part par le peu de surfaces propices au développement agricole. En effet, le territoire est bordé par de larges espaces naturels et forestiers comme le massif des Maures et le massif de l'Estérel. Seule la basse vallée de l'Argens bénéficie d'une terre fertile et irriguée favorables aux cultures.

Toutefois, le territoire se distingue par une évolution positive de sa SAU depuis 2010. Avec une hausse de +18 %, il figure parmi les seuls territoires de la Région en croissance notamment avec le Golfe de Saint-Tropez (+29 %) et, dans le Var, avec Lacs et Gorges du Verdon qui enregistre une croissance de +36,8% de SAU entre 2010 et 2020 mais aussi dans une moindre mesure, le Cœur du Var (+5%), quand la plupart des autres SCoT enregistrent une légère diminution (–1 %) de leur SAU sur la même période.

Malgré la faiblesse de la surface disponible, le territoire bénéficie de conditions climatiques et pédologiques favorables au développement de productions agricoles diversifiées.





2.3.2. Une orientation viticole affirmée, aux côtés de productions complémentaires

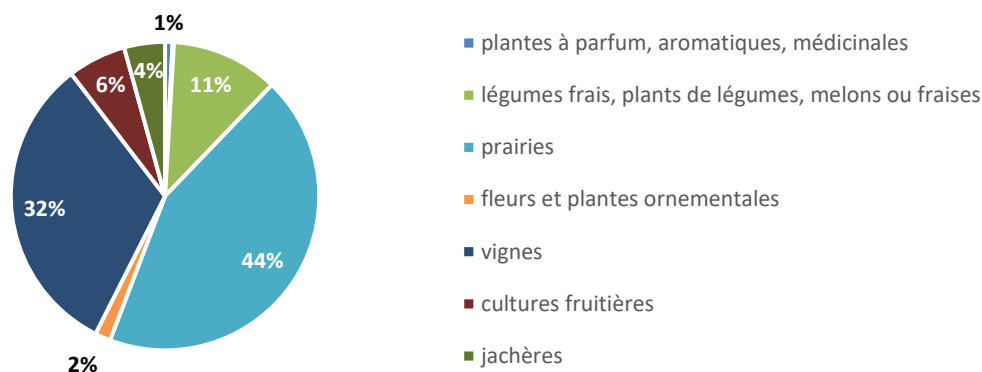
En 2021, la viticulture constitue la principale culture du territoire, représentant environ un tiers des surfaces cultivées. Elle bénéficie d'une excellente image de marque, appuyée par une forte structuration qualitative. Près des deux tiers de la production viticole relèvent de l'appellation AOC "Côtes de Provence", dont une déclinaison locale : le label "Côtes de Provence Fréjus", réservé aux vignobles fréjussiens. Le secteur s'est progressivement réorganisé pour privilégier la qualité des produits plutôt que le volume.

En complément de la vigne, les prairies occupent une part croissante de la SAU, avec 612 hectares en 2020, soit la culture la plus étendue du territoire. Elles ont connu une progression marquée (+110 % entre 2010 et 2020). Les légumes frais et plants maraîchers représentent également une part significative des surfaces (environ 11 % de progression sur la décennie), tandis que les surfaces viticoles sont restées globalement stables (-1 ha sur la même période).

Ces données traduisent une orientation agricole duale : d'un côté, la valorisation qualitative de la filière viticole ; de l'autre, le maintien d'une agriculture nourricière, plus diffuse, autour des prairies et cultures légumières.

Occupation des sols en fonction de la SAU

Source RGA 2020



La culture de la vigne constitue un élément patrimonial fort du territoire. Elle demeure rentable, bien que sa surface exploitée tende à se réduire. Les vignobles sont principalement situés dans la vallée alluviale de l'Argens, où les sols, riches et bien drainés, offrent des conditions particulièrement favorables. Ils jouent également, dans certains secteurs, un rôle de zone tampon entre les espaces urbanisés et les milieux naturels.

Les terres agricoles sont concentrées sur les communes de Puget sur Argens, Fréjus et Roquebrune-sur-Argens, principalement dans la basse vallée de l'Argens. Ce secteur, qui rassemble l'essentiel des surfaces cultivées, est aussi soumis à des phénomènes d'inondation récurrents, qui limitent l'intensification de certaines productions.

Selon les données du Recensement Général Agricole 2020, trois des cinq communes du territoire présentent un profil de polyculture ou poly élevage, tandis que Fréjus se spécialise dans les cultures florales et horticoles, et Saint-Raphaël dans la viticulture. Cette répartition statistique suggère que, malgré la présence visible de la vigne, une seule commune sur cinq est effectivement catégorisée comme viticole au sens du RGA. Ce chiffre est à mettre en regard des moyennes départementales, où près de la moitié des communes varoises sont identifiées comme spécialisées en viticulture.

Tableau des spécialisations territoriales de la production agricole 2020 (17 postes) par commune

Source : RGA 2020

Commune	Spécialisation territoriale de la production agricole 2020
Fréjus	Fleur et/ou horticulture diverse
Saint-Raphaël	Viticulture
Roquebrune-sur-Argens	Polyculture et/ou poly élevage
Puget sur Argens	Polyculture et/ou poly élevage
Les Adrets-de-l'Estérel	Polyculture et/ou poly élevage

En 2020, le territoire comptait 124 exploitations agricoles, dont 19 en agriculture biologique, soit un effectif multiplié par trois depuis 2010. Cette progression témoigne d'une sensibilisation croissante aux pratiques agroécologiques, même si la bio reste minoritaire.

Le territoire compte également plusieurs labellisations de qualité : 25 exploitations sont engagées en AOP (contre 32 en 2010), et 26 en IGP (contre 28 en 2010). Aucune exploitation n'était labellisée Label Rouge en 2010, et les données 2020 ne permettent pas d'en confirmer la présence, en raison du secret statistique.

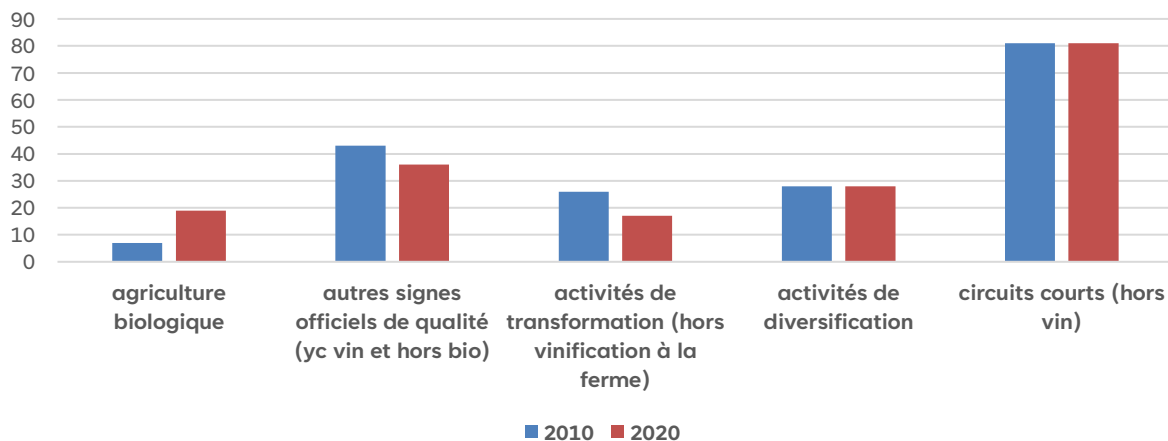
Les activités de transformation hors vinification sont en recul. En 2020, 17 exploitations déclaraient une activité de transformation, dont 7 orientées vers les fruits et légumes, contre 26 en 2010, soit une baisse de 35 %. Ce recul pourrait traduire des difficultés à maintenir des outils de transformation à petite échelle, notamment en raison des contraintes réglementaires et logistiques.

La diversification des activités reste présente : 28 exploitations déclarent une activité complémentaire, dont 12 dans le tourisme, l'hébergement ou les loisirs, et 9 dans le travail à façon. Ces chiffres sont relativement stables depuis 2010.

Enfin, les circuits courts hors vin restent significatifs, mais en légère baisse. En 2020, 81 exploitations y étaient engagées, dont 66 en vente directe, contre 77 en 2017, soit une diminution de 14 %. Cette évolution invite à soutenir les filières de proximité, qui restent stratégiques dans un territoire à forte consommation locale et touristique.

Nombre d'exploitations engagées dans une démarche de valorisation

Source : RGA 2020



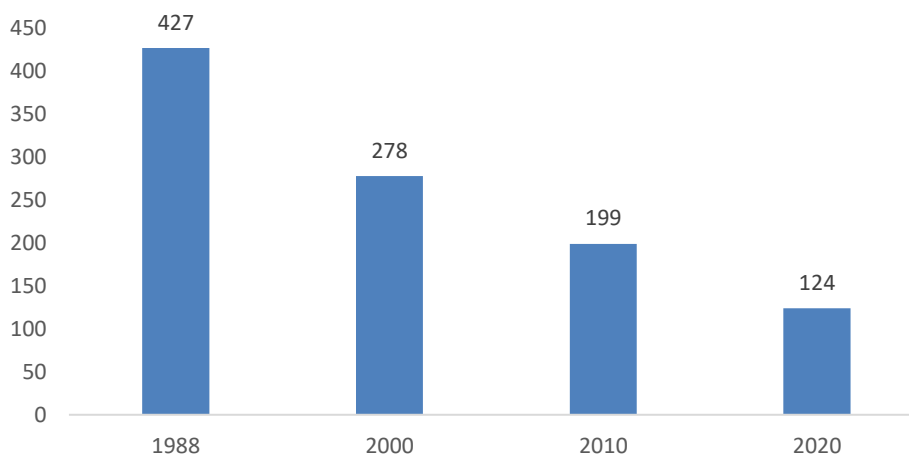
Le nombre d'exploitations tournées vers l'agriculture biologique (AB) s'élève à 19, ce qui correspond à 227,1 ha de SAU cultivée en AB, soit 14% de la superficie agricole et 15% de l'ensemble des exploitations du territoire. Au sein de cette agriculture biologique, 151,2 ha sont certifiés AB, soit 67% de la SAU cultivée en AB. Le taux de conversion en AB des exploitations depuis 2010 est de +171%, ce qui indique une bonne dynamique de recomposition et diversification des exploitations agricoles et un signe de transition agroécologique. En comparant ce taux aux SCoT référents, on s'aperçoit que le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération possède en réalité le plus petit taux de conversion. Le SCoT Provence Méditerranée affiche un taux d'évolution de 375%, le plus haut taux parmi les SCoT référents.

Le territoire du Golfe de Saint-Tropez tourne autour de 186%, un taux qui se rapproche de celui d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, qui s'inscrit dans les mêmes caractéristiques littorales et peut expliquer que les taux de ces territoires soient moins élevés que le reste. Pour les autres SCoT, les taux de conversion sont aussi très fort et atteignent les 300%.

Enfin, de manière générale le nombre d'exploitations agricoles sur d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est en diminution (-37,7%, selon les chiffres issus du RGA, entre 2010 et 2020). La commune de Roquebrune-sur-Argens comptabilise le plus d'exploitations, soit 56, suivie de Fréjus avec 45 exploitations. Les données ne sont pas disponibles pour les exploitations à l'échelle des communes en 2010, il n'est donc pas possible d'observer une évolution à cette échelle. Près de 43% des exploitations sont petites sur l'ensemble du territoire, suivie des micro-exploitations avec 27%, une part qui a diminué depuis 2010, au profit des moyennes et grandes exploitations.

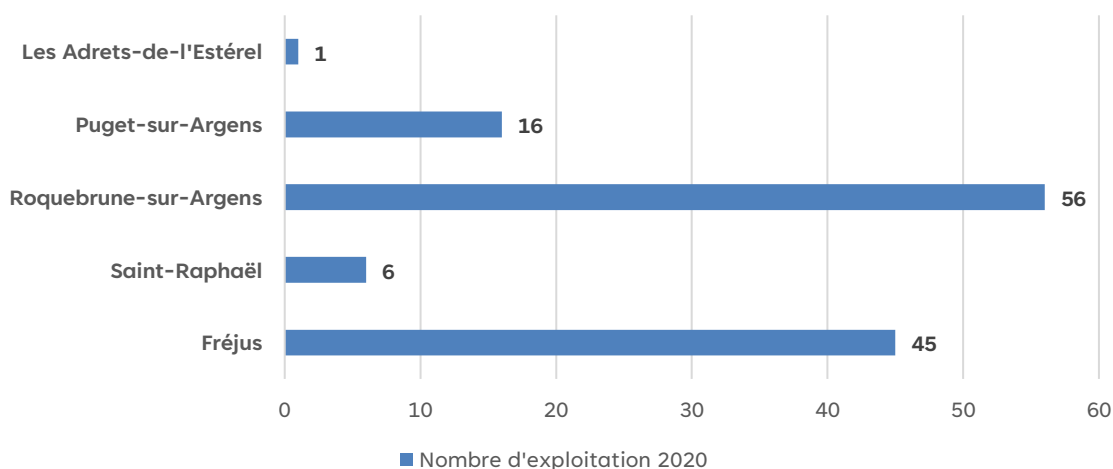
Evolution du nombre total d'exploitation

Source : Agreste 2020



Nombre d'exploitation par commune en 2020

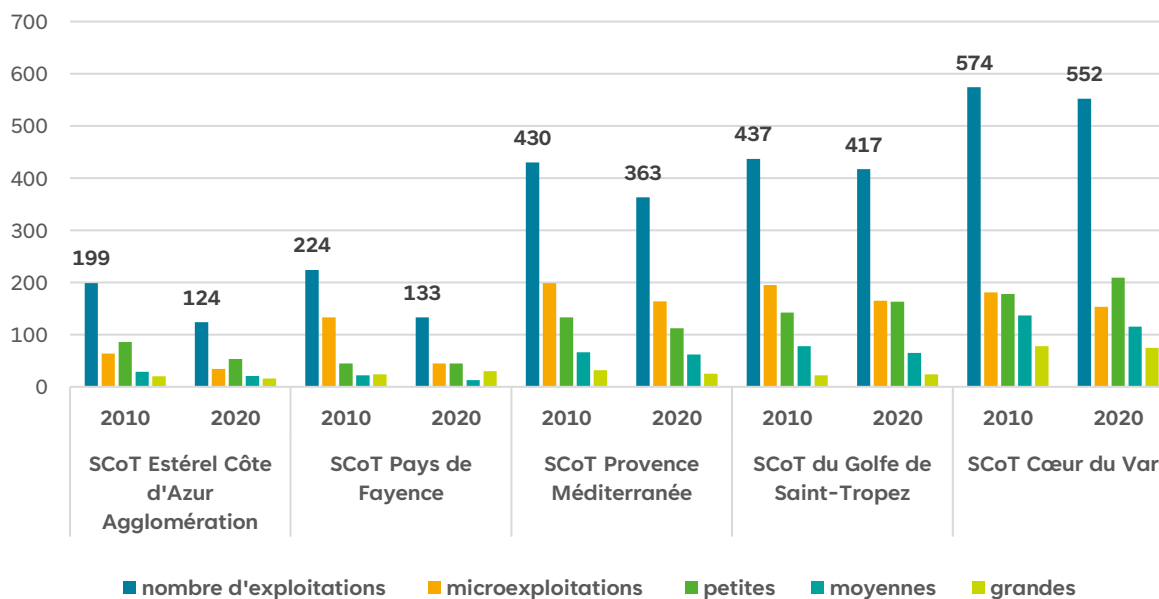
Source : RGA 2020



En comparant Estérel Côte d'Azur Agglomération à quelques autres SCoT⁵, il se rapproche des chiffres du Pays de Fayence. Toutefois, pour les mêmes raisons que la SAU, les espaces naturels et forestiers sont majoritaires sur le territoire, ne favorisant pas une présence accrue d'activités agricoles. Pour l'ensemble des territoires, la majorité des exploitations sont de petite taille ou des micro-exploitations. Le Golfe de Saint-Tropez est voisin du territoire intercommunal et sont tous deux des territoires littoraux, pourtant il compte près de trois fois le nombre d'exploitations d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le SCoT Pays de Fayence et le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération ont perdu respectivement 41% et 38% de leurs exploitations totales, une diminution significative en comparaison aux SCoT de référence. Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît la plus grande perte au niveau des petites des exploitations, là où le SCoT du Golfe de Saint-Tropez et le SCoT Cœur du Var ont augmenté de 15% et 17%, le reste des territoires n'ont faiblement voire pas baissé. Concernant les micro-exploitations ou moyennes exploitations, on peut relever des baisses sur l'ensemble des territoires, sachant que dans les deux cas le Pays de Fayence est le plus impacté et Estérel Côte d'Azur Agglomération vient en deuxième position.

Evolution de la structure des exploitations ou entreprises agricoles par SCoT

Source : RGA 2020

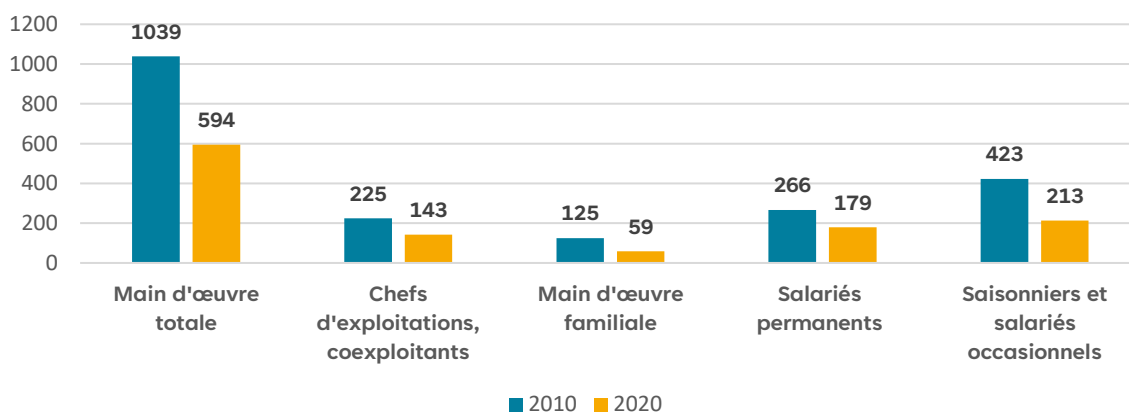


⁵SCoT du Golfe de Saint-Tropez ; SCoT Cœur du Var ; SCoT Pays de Fayence ; SCoT Provence Méditerranée.

3.3.2. Une perte de main d'œuvre significative

A l'échelle d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, la main-d'œuvre a significativement diminué en 10 ans, soit une baisse de 43%. Cette forte diminution est principalement due à la baisse de main-d'œuvre saisonnière ayant diminué de 50%, même si celle-ci reste dominante dans le type de main-d'œuvre. Cette baisse de main-d'œuvre s'accompagne de la diminution des chefs d'exploitation, des salariés permanents et de la main-d'œuvre familiale qui ont à peu près autant diminué respectivement en effectif. Par ailleurs, le territoire possède un nombre d'actifs total de 381 (594 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2020 contre 616 (1 039 en comptant les saisonniers et salariés occasionnels) en 2010 ce qui représente une baisse d'environ 38% du nombre d'actifs dans le secteur agricole.

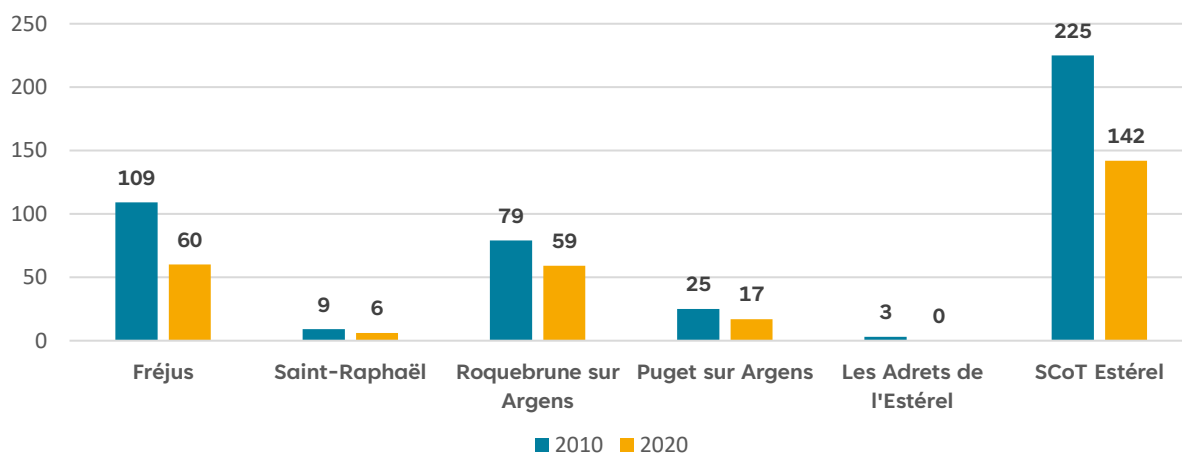
Evolution de la main-d'oeuvre des exploitations ou entreprises agricoles par type
Source : RGA 2020



A l'échelle des communes, les données concernant la main-d'œuvre ne sont pas disponibles dans le détail, l'analyse est basée seulement sur le nombre de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole. En 2020, il y a donc 143 exploitants pour 124 exploitations, une différence qui s'explique par le secret statistique de la commune des Adrets-de-l'Estérel, il est donc supposé que l'exploitant en moins se trouve sur cette commune. On relève une diminution de 37% entre 2010 et 2020 pour les chefs d'exploitation. Cette baisse s'explique avec le fort décroissement de l'effectif sur la commune de Fréjus qui a perdu 45% de ses chefs d'exploitation. Pour le reste, la commune de Roquebrune-sur-Argens a connu une diminution de 25% de ses exploitants et les autres communes n'ont pas significativement diminué, étant donné qu'elles ne possèdent pas de gros effectifs.

Evolution du nombre de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole par commune

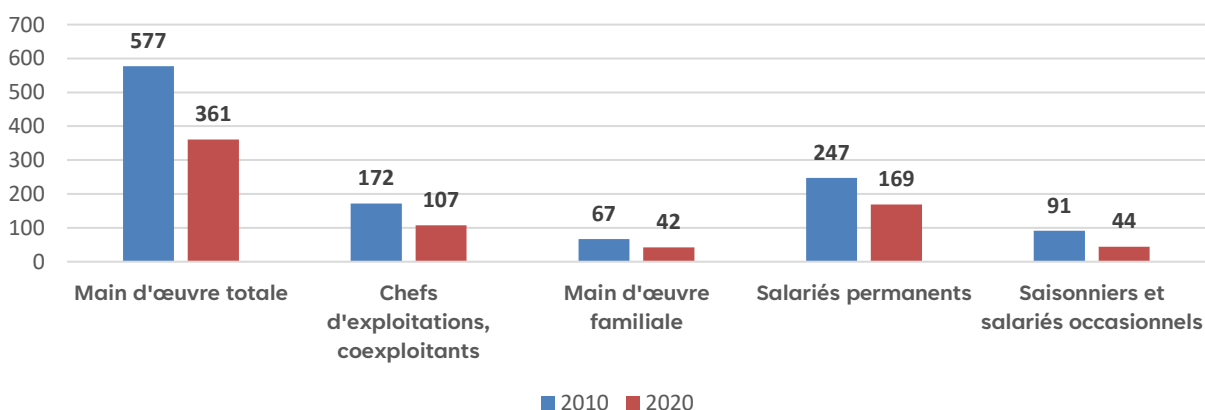
Source : RGA 2020



Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération comptabilise 361 emplois en Équivalent Temps Plein (ETP) au total en 2020, un chiffre qui a diminué de 37% par rapport à 2010 où il en possédait 577. Sans compter les emplois saisonniers et salariés occasionnels, l'ETP s'élève à 317 en 2020 et 486 en 2010, soit une diminution de 35%. Les salariés permanent affichent le volume de travail le plus important depuis 2010, malgré qu'il ait diminué de 32%. La main d'œuvre familiale ainsi que la saisonnière sont moins présentes étant donné qu'elles sont moins sollicitées que les chefs d'exploitation et les salariés permanents.

Evolution du volume de travail (en ETP) des exploitations ou d'entreprises agricoles par type

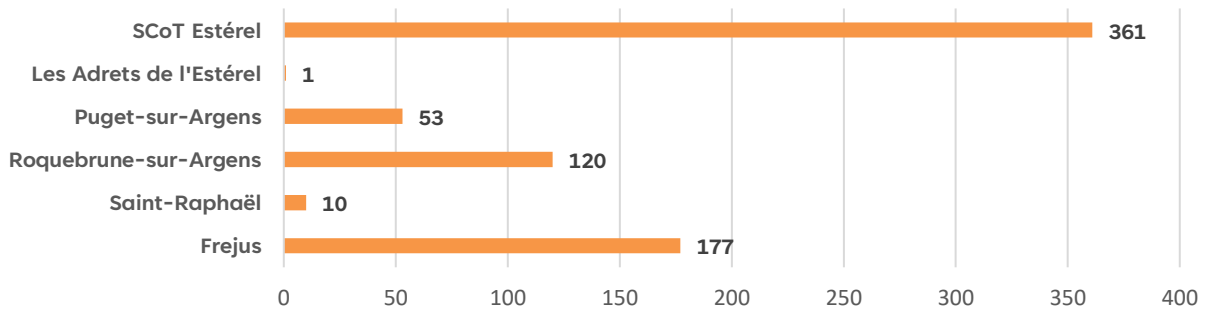
Source : RGA 2020



À l'échelle communale, Fréjus concentre le plus grand volume d'emploi agricole en équivalent temps plein (ETP), avec 177 ETP, soit environ la moitié du total enregistré sur le territoire. Roquebrune-sur-Argens arrive en deuxième position avec 120 ETP, ce qui représente près d'un tiers du volume total. Les autres communes du SCoT (Saint-Raphaël, Puget sur Argens, Les Adrets-de-l'Estérel) rassemblent ensemble moins de 20 % des emplois agricoles en ETP.

Volume de travail (en ETP) des exploitations ou d'entreprises agricoles par commune

Source : RGA 2020



3.3.3. Une protection absolue des zones agricoles

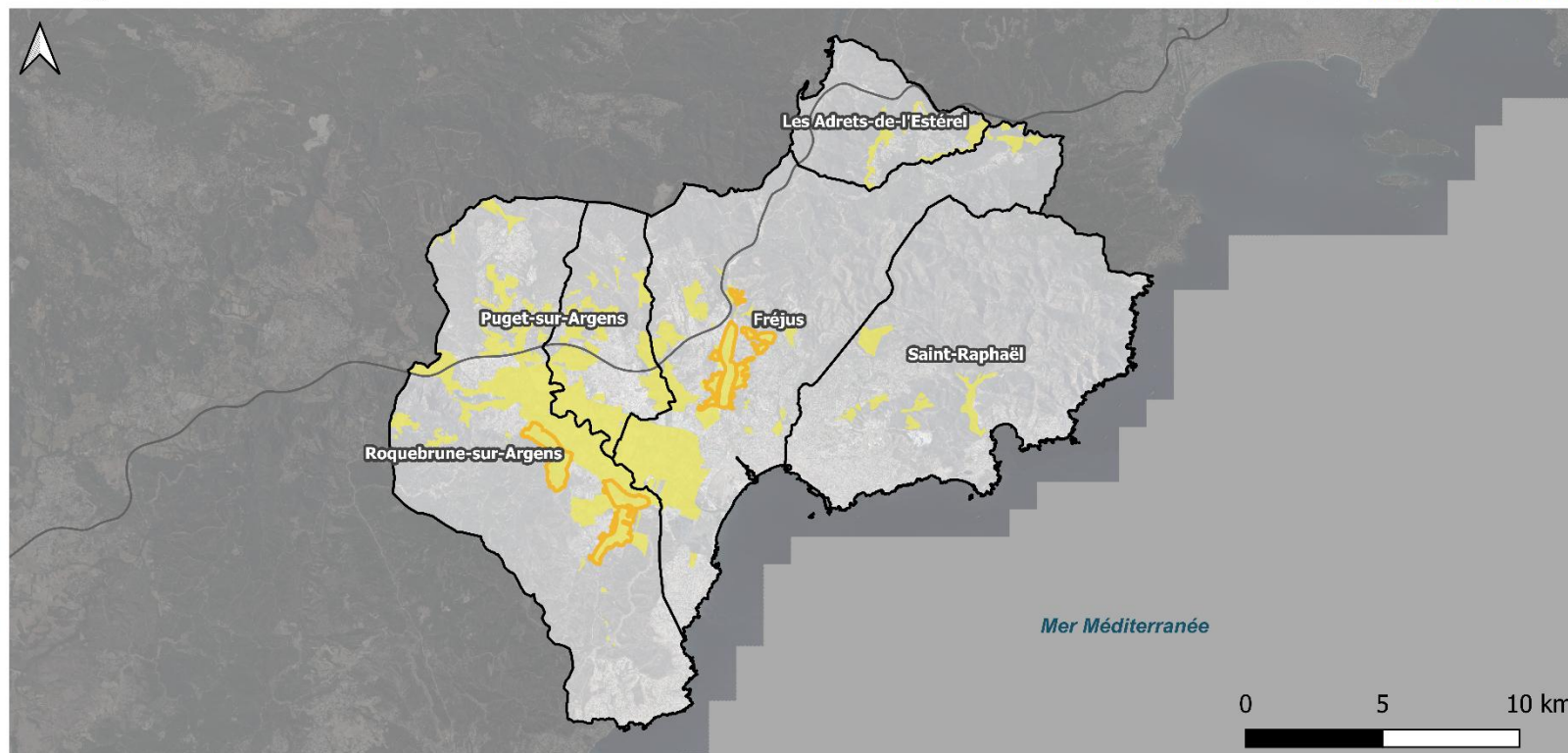
Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) sont des dispositifs de planification essentiels pour préserver les terres à destination de l'agriculture. Elles visent à empêcher la conversion de ces espaces en zone urbaine ou industriel, ce qui est essentiel pour maintenir la production alimentaire locale, contribuer également à la préservation des paysages ruraux et de la biodiversité. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît la création de plusieurs ZAP, notamment sur les communes de Fréjus et Roquebrune-sur-Argens. En 2019, la première ZAP a vu le jour à Roquebrune-sur-Argens, d'une superficie de 170 ha, il s'agit de la septième dans le département, un enjeu de préservation renforcé par la localisation de la zone en PPRI (risque inondation). Une nouvelle ZAP est en cours d'approbation sur la commune dans le secteur du Fournel (207,5 ha).

A Fréjus, la première ZAP a été approuvée en 2020, pour une superficie de terres agricoles de 264 ha, soit la deuxième présente sur le territoire et la plus importante. Cette ZAP est occupée à 83% par des espaces agricoles cultivés ou à potentiel, soit 220 ha et 14 exploitants concernés. Un nouveau projet de ZAP sur la commune de Fréjus est en cours.

REVISION GENERALE

SCOT Estérel Côte
d'Azur Agglomération

Activités agricoles sur le territoire



Réalisation : Planed-Ecovia, 2025.

Source(s) : PLUS, EPCI; Fond : Photographie aérienne 2024

Éléments de contexte

-  Limites Communales copie
-  Routes principales

Agriculture

-  Zones agricoles des PLU en vigueur
-  Zones Agricoles Protégées

3.3.4. Des freins au dynamisme du secteur

Le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire a connu une forte baisse au cours des dernières décennies. Il est passé de 427 en 1988 à 199 en 2010, puis à 124 en 2020, soit une diminution de près de 70 % en 32 ans. Cette baisse s'accompagne d'une légère augmentation de la surface moyenne par exploitation (+1 hectare en 20 ans), sans pour autant compenser la perte globale de foncier agricole.

Plusieurs facteurs structurels expliquent cette tendance. Le coût élevé du foncier, les comportements spéculatifs et le morcellement des parcelles freinent les installations et limitent la transmission des exploitations au moment des départs à la retraite. Ces difficultés sont particulièrement marquées dans les secteurs sous pression urbaine ou touristique, où la concurrence sur les usages du sol est forte.

La pression foncière contribue également au mitage et, dans certains cas, à la disparition des surfaces agricoles, rendant difficile l'accès au foncier pour les jeunes agriculteurs. Les exploitations existantes, souvent de petite taille (6,8 hectares en moyenne), peinent à se moderniser et à intégrer des outils mécanisés performants. Cela impacte leur viabilité économique et leur capacité à répondre à une demande locale diversifiée.

La diminution des terres cultivées entraîne la multiplication des friches agricoles : anciennes vignes à l'abandon, parcelles utilisées pour du stockage ou laissées sans entretien, avec des effets visibles sur la qualité paysagère.

Certaines contraintes sont directement liées aux caractéristiques physiques du territoire. Les plaines du Reyran et de l'Argens, bien que fertiles, sont fortement exposées aux inondations. Ces aléas mettent en péril les cultures, les équipements, et les bâtiments d'exploitation, et limitent les investissements.

D'autres freins sont d'ordre réglementaire, technique ou social :

- la cabanisation, avec la multiplication d'abris de loisirs dans les zones agricoles, empiète sur les terres cultivables ;
- les conflits d'usage se multiplient dans les zones périurbaines (nuisances liées aux engins agricoles, déplacements d'animaux, pollutions ponctuelles) ;
- les problématiques de prédation nécessitent des mesures de protection (gardiennage, parage, chiens) qui complexifient l'activité ;
- les difficultés d'accès aux parcelles ou aux bâtiments d'exploitation, parfois enclavés, limitent la rentabilité et la logistique agricole ;
- enfin, l'installation de nouveaux exploitants se heurte souvent à l'absence de logement disponible sur l'exploitation. Certains agriculteurs à la retraite restent dans leur habitation principale, et les documents d'urbanisme n'autorisent pas toujours la construction d'un nouveau logement agricole sur site. Cette situation freine les projets d'installation, y compris lorsque le foncier est disponible.

4. Le tissu d'activité : porteur de développement ?

En 2023, l'agglomération d'Estérel Côte d'Azur comptait 31 zones d'activités économiques, réparties sur les communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. Ces zones couvrent une surface totale de 437 hectares, soit 1,2 % du territoire, et concentrent environ 15 000 emplois, soit plus de 30 % de l'emploi total. La densité moyenne d'emploi y atteint environ 34 emplois par hectare, avec des pics à plus de 100 emplois/ha dans certains pôles stratégiques comme le pôle Jean-Louis.

Ces parcs d'activités, alignés principalement le long de l'axe Est-Ouest structurant, assurent un rôle essentiel dans l'équilibre emploi-population et la limitation des déplacements pendulaires. Fréjus et Puget sur Argens regroupent la majorité de ces zones, tandis que Les Adrets-de-l'Estérel ne dispose que de capacités limitées.

La structure des activités reste marquée par une forte dominante tertiaire. De nombreuses ZAE accueillent principalement des établissements de services ou de commerce, comme la zone des Aubrèdes à Puget sur Argens, qui présente un taux de vacance élevé (25 % des unités foncières inoccupées) malgré la présence de 32 locaux recensés et seulement 3 établissements en activité.

Les problèmes d'accessibilité, de fonctionnement interne et de vétusté sont fréquents dans les zones anciennes. Toutefois, plusieurs opérations de requalification ont été engagées : La Palud, Capitou Industrie à Fréjus, ou le Parc d'activités Delli-Zotti à Saint-Raphaël ont bénéficié de réaménagements, d'une signalétique homogène et d'une amélioration de l'image et des équipements.

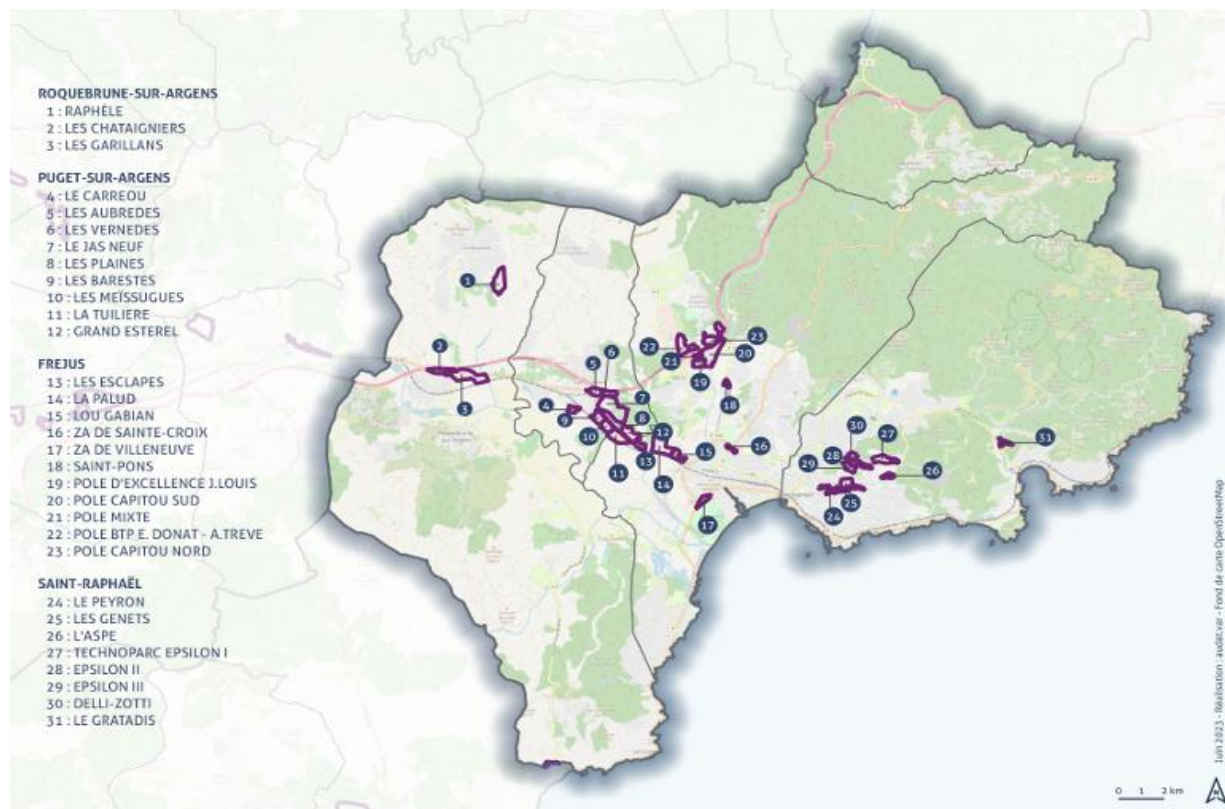
Malgré ces efforts, le foncier immédiatement disponible fait défaut. L'inventaire réalisé par l'agglomération en 2023 confirme l'absence quasi totale de réserve foncière dans les zones existantes. La demande reste soutenue, avec en moyenne 15 projets, de filières à forte valeur ajoutée par an, représentant 200 emplois potentiels. Ces demandes sont majoritairement portées par des entreprises locales en recherche d'extension, pour des surfaces inférieures à un hectare.

Face à cette saturation, l'agglomération porte une stratégie de création de nouvelles zones, notamment dans le secteur du Grand Capitou, avec des projets sur les sites de Safari, Jas Neuf ou Bonfin. Le secteur Safari, d'une surface de 7 hectares (dont 2,4 ha aménageables), est réservé à des activités à forte valeur ajoutée, sans commerces de détail ni logistique, dans les domaines du sport, de la santé ou du bien-être.

Cette dynamique économique est également tirée par la proximité avec les Alpes-Maritimes, où la pénurie de foncier économique pousse certaines entreprises à se délocaliser vers l'Ouest. Des installations en provenance de Sophia Antipolis ont déjà été recensées dans les zones d'Estérel Côte d'Azur.

Dans ce contexte, la capacité d'accueil du territoire repose sur la maîtrise foncière publique, la spécialisation des sites selon des filières cibles, et l'amélioration de l'environnement d'implantation (qualité des espaces publics, accessibilité multimodale, services de proximité). À moyen terme, le développement économique ne pourra être consolidé qu'en articulation

étroite avec les politiques de l'habitat, afin d'éviter les déséquilibres sociaux et les tensions sur le logement des actifs.



Commune	Zone d'activité	Date de création	Superficie (ha)	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Vocation dominante
Fréjus	Pôle Capitou Sud	1963	20	65	450	Commerce, services, BTP
	Pôle d'Excellence Jean Louis	2008	8	64	290	Services, commerce, hautes technologies et ingénierie
	Pôle BTP	2010	17,5	54	450	BTP, services et commerce
	La Palud	1973	25	200	880	Commerce et artisanat
	Lou Gabian - Les Arènes	NC	10	35	270	Commerce et services
	La Nouvelle Intendance	2006	4,2	19	237	Commerce et services
	Les Esclapes	1960	8	3	40	Commerce
	Saint-Pons	1960	3,5	7	25	Commerce et artisanat
Puget sur Argens	Le Carréou	2003	8	26	237	BTP, Industrie et logistique
	Les Barestes	1980	14	12	150	Commerce, BTP
	Les Meissugues	1979	11	39	270	Commerce
	La Tuilière	1983	22	37	510	Commerce
	Grand Estérel	1986	18	59	930	Commerce
	Les Plaines	1971	19	59	530	Commerce et services
	Les Vernèdes	1988	11	85	900	Commerce et services
	Jas Neuf	1997	40	53	810	Industrie et commerce
Roquebrune-sur-Argens	Les Garillans	1992	34	80	650	Commerce, services, artisanat
	Les Châtaigners	1960	12	27	400	Industrie, commerce et artisanat
	Raphèle	1983	18	54	490	Artisanat, services, commerce
Saint-Raphaël	Epsilon I Technoparc	1988	9	50	325	Industrie, services et commerce
	Epsilon II	2007	7,5	40	150	Commerce et service
	Epsilon III	2007	1,5	40	100	Hautes technologies, santé
	Actiparc Le Cerceron	1989	5	40	225	Industrie, services et commerce
	Les Genêts	1990	6	49	220	Commerce, BTP, services, industrie
	Le Peyron	1967	17	65	215	Commerce, BTP, services, industrie
	Gratadis - Grenouillet	1972	NC	17	25	Services, commerce, artisanat, industrie, BTP

ENJEUX

Enjeux du développement économique

- Consolider l'autonomie économique du territoire en renforçant les capacités d'accueil d'activités productives, de services aux entreprises et de filières émergentes, dans un contexte de saturation des zones existantes et de forte demande.
- Maîtriser le développement économique à travers une stratégie foncière proactive, garantissant la disponibilité d'un foncier aménageable et abordable, réservé aux activités réellement créatrices d'emplois.
- Déployer une logique de spécialisation et de montée en gamme des zones d'activités, en ciblant les filières stratégiques pour le territoire (artisanat productif, innovation, sport-santé, économie résidentielle) et en promouvant des espaces qualitatifs et connectés.
- Articuler étroitement l'offre économique avec les politiques de logement et de mobilité. Le développement de nouvelles zones d'activités doit s'accompagner d'une offre résidentielle pour les actifs, localisée à proximité des bassins d'emploi et bien desservie en transports collectifs.
- Requalifier les zones d'activités existantes en priorisant la densification des secteurs sous-occupés, la qualité des aménagements, la visibilité économique et la lisibilité fonctionnelle (signalétique, accessibilité, mixité de services).

Enjeux agricoles

- Limiter la pression foncière sur les terres cultivables et préserver les espaces agricoles pérennes dans les secteurs les plus fertiles, notamment la vallée de l'Argens et du Reyran.
- Détecter des situations de détournements d'usages de terres agricoles de façon à préserver la réelle vocation agricole et la qualité agronomiques des sols
- Soutenir la viabilité économique des exploitations agricoles en zone inondable, en adaptant les documents d'urbanisme, les formes bâties et les dispositifs de prévention du risque.
- Accompagner les efforts de modernisation et de diversification des filières agricoles, en lien avec les dynamiques de circuits courts, de valorisation paysagère et de transition écologique.
- Anticiper le renouvellement des générations d'agriculteurs, en levant les freins à l'installation (logement, foncier, réglementation, conflits d'usage).

Enjeux touristiques

- Diversifier les formes de tourisme pour réduire la dépendance au modèle balnéaire saisonnier, en valorisant le patrimoine naturel, les itinéraires de découverte, les filières viticoles, l'écotourisme et le tourisme rural.
- Requalifier et consolider l'offre d'hébergement touristique, notamment sur le littoral, tout en évitant la transformation en résidences permanentes qui fragilise l'équilibre de l'offre.
- Anticiper les besoins liés à la fréquentation touristique (mobilités, stationnement, services, espaces publics) pour garantir un accueil de qualité, soutenable pour les habitants et les milieux.
- Intégrer le tourisme dans la stratégie d'équilibre territorial, en renforçant les fonctions d'animation dans les centralités secondaires et en étalant l'activité sur l'ensemble de l'année.

Chapitre 5 : Transport et déplacements

1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités

1.1. Un territoire centré sur le continuum urbain Fréjus – Saint-Raphaël

La compréhension de l'organisation du territoire est indispensable pour jauger la qualité de sa desserte et comprendre son fonctionnement et ses dysfonctionnements. Plus particulièrement la localisation des attracteurs (équipements, lieux d'emplois, zones commerciales, zone de loisir et touristique, ...) et des générateurs de trafics (quartiers à monofonctionnalité résidentielle) permet de supposer des flux et mouvements de déplacements.

Estérel Côte d'Azur Agglomération s'organise autour d'une colonne vertébrale constituée de Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens et dans une moindre mesure Roquebrune-sur-Argens.

Le long de cette armature, tenue principalement par la RDN7, se concentrent les zones d'emplois et les équipements majeurs. Ce « centre de territoire » pourrait être caricaturé ainsi :

- Puget sur Argens - Fréjus (le long RDN7) : la zone commerciale
- Fréjus, le pôle d'emplois principal et qui se trouve être un des secteurs concentrant le potentiel majeur de développement du territoire : la zone du Capitou, le quartier des Sables, le quartier du Caïs
- Le centre-ville de Saint Raphaël, cœur commercial de l'agglomération

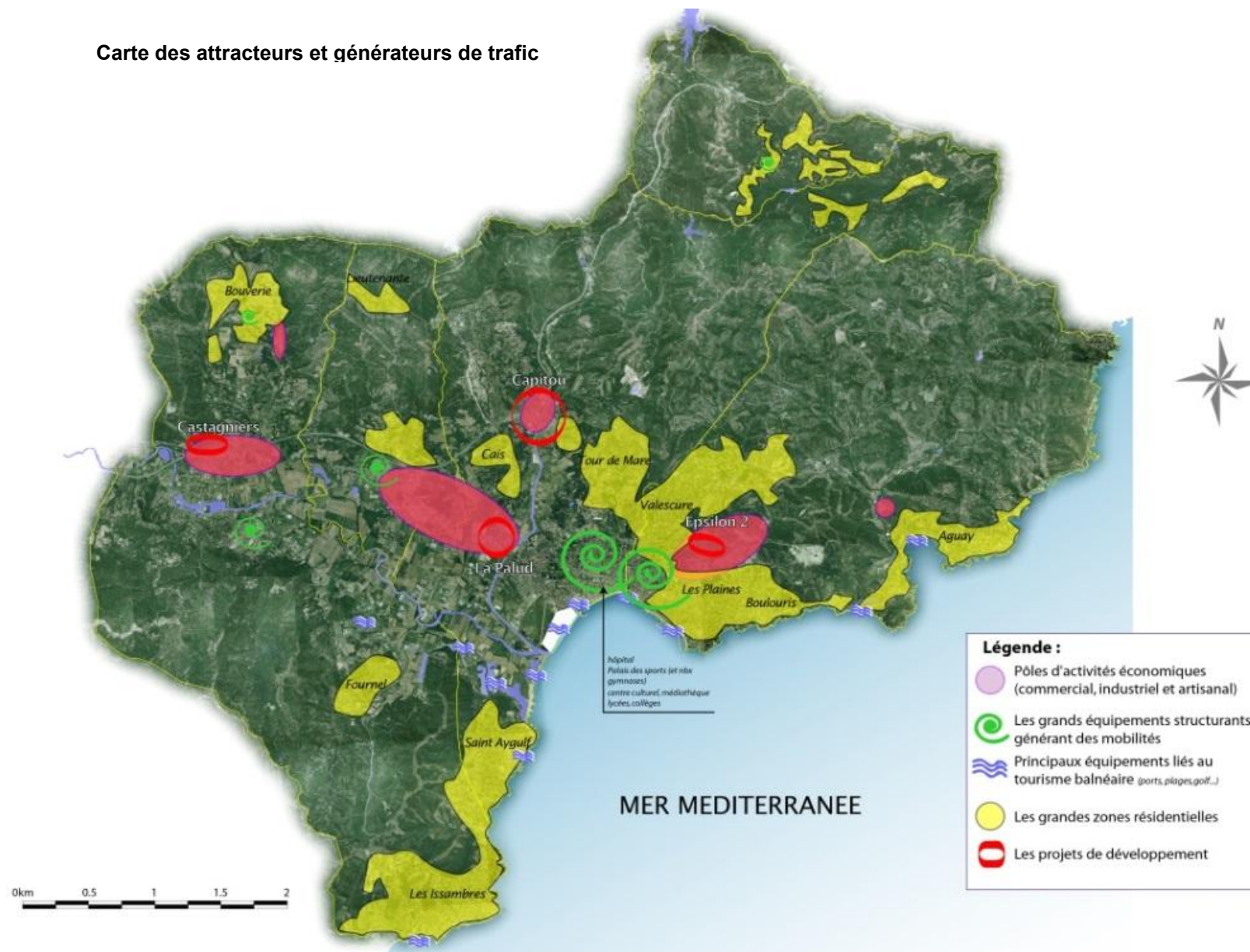
Les équipements attracteurs de trafic sont plutôt dispersés sur ce « centre de territoire » ce qui favorise une multiplication des déplacements en quantité mais également en motifs de déplacement :

- La zone industrielle et commerçante de Puget sur Argens, en entrée d'agglomération, le long de la RDN7
- La zone industrielle de Roquebrune-sur-Argens entre RDN7 et A8
- Le centre-ville commerçant de St Raphaël
- La zone d'activités du Capitou

Finalement, le territoire d'étude laisse apparaître une organisation spatial favorable aux déplacements et à l'utilisation de la voiture particulière avec :

- Une localisation périphérique de zones résidentielles importantes
- Un littoral touristique
- Un centre de territoire qui concentre les points générateurs de trafics
- Un réseau de voirie qui privilégie cette configuration

Carte des attracteurs et générateurs de trafic



1.2. Un territoire desservi par un réseau étoffé de grandes infrastructures

1.2.1. Le réseau routier primaire : des fonctions qui se cumulent

Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie de la présence de nombreuses voiries de transit de niveau interdépartemental voire national et qui constituent également les principaux axes de fonctionnement du territoire : l'A8, axe d'entrée/sortie du territoire, la RDN7 l'axe commercial et urbain et la RD559 l'axe littoral à vocation touristique.

Ces principaux axes sont complétés et connectés à un réseau de voiries départemental qui sert également de support aux circulations de transit et en tous cas d'échanges : la RD98b qui relie les centres de Fréjus et Saint-Raphaël, la RD100 ou « corniche varoise » destinée à désengorger la RN98, la RD37 qui fait la liaison entre l'échangeur du Capitou et la RDN7 et assure une double fonction d'accès au cœur de ville et à la RD559.

Ce réseau est principalement orienté Est-Ouest, seuls les RD4 et RD37 sont des axes Nord-Sud ; la commune des Adrets-de-l'Estérel se trouve ainsi un peu à l'écart des grands axes et victime d'un isolement lié au relief.

L'ensemble de ces voies converge sur le centre géographique du territoire (secteur des communes de Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël) qui supporte ainsi un trafic dense en cœur de ville. En effet, le territoire voit ses échanges Nord-Sud contraints par la présence de la voie ferrée en centres-villes de Fréjus et de Saint-Raphaël.

Trois échangeurs ponctuent le territoire : un à Puget sur Argens, un à Fréjus et un aux Adrets-de-l'Estérel. Ils sont le support de zones industrielles et commerciales actuelles et projetées. Ceux localisés sur Puget sur Argens et Fréjus ne fonctionnent pas correctement en raison du cumul des fonctions : portes d'entrée du territoire, accessibilité aux zones d'activités et points de passage entre le Nord et le sud du territoire.

La RDN7 assure plusieurs fonctions depuis la connexion avec l'A8 à celle d'entrée dans l'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël, en passant à celle de liaison unique entre les centres-villes de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens, de desserte de la principale zone commerciale du territoire et de desserte des quartiers résidentiels Nord de Fréjus.

Malgré ces fonctions diverses, l'aspect et le traitement de la voie varient peu. Des dysfonctionnements (engorgements, points accidentogènes) sont constatés au niveau de la desserte des secteurs commerciaux et des jonctions avec les RD7, RD4, RD38 et les centres-villes de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget sur Argens.

La RD559 est l'axe de desserte du littoral, engorgé en été, d'autant qu'il est également le support de la base nature. Cet axe présente également des conflits d'usages piétons/voitures notamment au niveau des Issambres, puis entre Fréjus et Saint-Aygulf.

Les traversées des villages de Roquebrune-sur-Argens (RD7) et des Adrets-de-l'Estérel (RDN7) sont également compliquées. Un projet de contournement est envisagé pour le village de Roquebrune-sur-Argens.

1.2.2. Le réseau ferré : un potentiel à exploiter

La ligne Marseille-Nice traverse le territoire d'Est en Ouest avec 9 gares dont 2 sont fermées. Celles de Fréjus et Saint-Raphaël sont toutes deux localisées en cœur de ville.

La gare de Saint-Raphaël accueille plus de 70 trains par jour dont une vingtaine de TGV et capte ainsi l'essentiel du trafic ; le TGV met le territoire à 4h40 de Paris. Elle draine un bassin de chalandise de plus de 18 000 habitants/emplois, et avec plus de 1,2 millions de montées par an en 2009, c'est la deuxième gare la plus fréquentée du Var, après Toulon. C'est un pôle multimodal à l'échelle du territoire.

De plus, la ligne accueille des trains Intercités (Bordeaux-Nice) et des TER ainsi que des trains permettant le transport de voiture.

Aujourd'hui, seule la gare de Saint-Raphaël/Valescure est desservie en TER et TGV. Le territoire ne dispose plus d'arrêts intermédiaires à Puget sur Argens ou Roquebrune-sur-Argens. Cette situation limite l'usage du train pour les déplacements de proximité.

Toutefois, la volonté de réouverture des gares de Puget sur Argens et Roquebrune-sur-Argens est réaffirmée localement, avec un appui des services techniques et un positionnement favorable des élus. Les études de faisabilité doivent encore être menées, mais cette réactivation pourrait permettre de :

- desservir les zones résidentielles périphériques,
- renforcer la part modale du ferroviaire,
- construire une logique intermodale avec les pôles relais de covoiturage et les lignes de bus.

La fréquentation des gares dans le secteur de Saint-Raphaël est par ailleurs en légère hausse depuis 2019, portée par la reprise du tourisme, l'évolution des pratiques professionnelles et le renforcement de la ligne Marseille – Nice. En effet, la gare de Saint-Raphaël Valescure a accueilli 1,5 millions de voyageurs en 2023.

1.2.3. Les équipements maritimes : une offre purement touristique

Les « Bateaux de Saint-Raphaël » proposent d'avril à novembre des relations maritimes au départ de Saint-Raphaël et principalement à destination de Saint-Tropez.

Ce sont cinq allers-retours par jour qui sont proposés à des tarifs assez élevés (24 € en plein tarif). Il arrive également qu'il y ait des départs depuis les ports de Fréjus, d'Agay, et de Saint-Aygulf.

La communauté d'agglomération de Fréjus – Saint-Raphaël avait mis en place une desserte maritime à destination des actifs du territoire, mais cette initiative a périclité du fait de résultats insuffisants.

Pourtant, le golfe de Saint-Tropez, voisin, dispose d'une offre de « Bateaux verts » avec des tarifs adaptés aux actifs, qui se verra bientôt intégrée dans le réseau de transport départemental.

1.2.4. Les équipements aéroportuaires : un territoire à l'interface d'aéroports internationaux

Les aéroports internationaux de Nice Côte d'Azur et de Marseille Provence sont relativement proches du territoire. De même, les aéroports nationaux de Toulon-Hyères et Cannes – Mandelieu desservent le territoire du SCOT.

1.2.5. Comment ce réseau organise le territoire ?

Le réseau est riche de voiries primaires, dimensionnées pour une utilisation optimale de la voiture particulière. Il est surtout localisé entre Puget sur Argens, Fréjus et Saint-Raphaël, qui constituent l'armature centrale du territoire.

Cette situation favorise une attractivité de ces secteurs déjà bien occupés et entraîne des conflits d'usage et d'occupation nuisibles au cadre de vie, à l'environnement et à la sécurité.

À l'inverse, les Adrets-de-l'Estérel sont relativement à l'écart de ces concentrations infrastructurelles et développent une économie résidentielle.

• Les grandes infrastructures de transport



2. Une infrastructure routière structurante, mais de plus en plus contrainte

Le réseau routier intercommunal est organisé autour de quatre grands axes : la RDN7, la RD100, la RD559 et la RD37, qui assurent les liaisons entre Puget sur Argens, Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint-Raphaël. Ces axes supportent la majeure partie du trafic pendulaire et touristique.

Les études de circulation menées entre 2022 et 2024 font apparaître des trafics journaliers moyens très élevés :

- 35 000 véhicules/jour sur la RD100 entre la RD37 et le XVème Corps,
- 28 000 à 30 000 véhicules/jour sur la RDN7,
- avec des pointes supérieures à 40 000 véhicules/jour en période estivale sur certains tronçons urbains (rue Donnadieu, avenue Marcel Foucou, franchissement RD8, Front de Mer).

Ces niveaux de trafic engendrent des saturations fréquentes sur les axes structurants et les franchissements de la voie ferrée, notamment aux heures de pointe, avec des reports sur les axes secondaires moins adaptés à une forte circulation. Les études montrent que les saturations croissent plus rapidement que le trafic lui-même : une hausse de 15 % du trafic entraîne jusqu'à +70 % de saturation en période scolaire et estivale

Le territoire est également confronté à de nouvelles pressions liées aux opérations de logements engagées depuis 2019 (+10 600 logements en prévision à court terme), concentrées autour de Fréjus, Puget sur Argens et Saint-Raphaël. Sans adaptation du réseau, ces opérations risquent d'amplifier les dysfonctionnements actuels.

2.1. Les déplacements saisonniers : la RD559, l'axe touristique

Lors de la saison estivale les flux des estivants se superposent à ceux des résidents et des flux de transit sur certains axes ce qui accentue les dysfonctionnements observés.

Notamment, les centres-villes, les axes de transit qui sont également les axes d'échanges et de dessertes locales se trouvent ainsi régulièrement engorgés :

- la RD7 au niveau du village de Roquebrune-sur-Argens
- la RD559 entre les Issambres et St-Raphaël
- la RD4 en partie basse et notamment à l'intersection avec la RDN7
- la RDN7 en partie basse et la RD37 à la fois axe d'accès au littoral, d'entrée dans l'agglomération et de desserte de la zone du Capitou

2.2. Les pratiques de déplacement confirment la prépondérance de la voiture, malgré une diversification en cours

D'après l'enquête mobilité réalisée dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de 2016, le nombre total de déplacements quotidiens réalisés par les habitants d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est estimé à 392 500 déplacements par jour. **La voiture particulière**

reste le mode largement majoritaire, représentant 71 % de l'ensemble des déplacements. Les parts modales des autres modes sont faibles mais non négligeables :

Marche	22 %
Vélo	2 %
Deux-roues motorisés :	3 %
Transports en commun	2%
Voiture	71%

(source : PDU, 2016)

Cette prédominance de la voiture s'explique par plusieurs facteurs structurels et fonctionnels :

- une spécialisation spatiale du territoire, avec des zones résidentielles éloignées des équipements, des services et des zones d'emploi ;
- une offre de transports collectifs encore peu concurrentielle en fréquence et en durée de trajet, malgré les améliorations récentes ;
- une politique de stationnement historiquement favorable à l'automobile, en centre-ville comme à proximité des zones d'activité ;
- un dimensionnement des voiries orienté vers la fluidité automobile ;
- et enfin, la force des habitudes de mobilité individuelle, ancrées dans les pratiques locales.

Les types de déplacements sont variés mais globalement dominés par les flux domicile liés aux activités quotidiennes. Trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- les flux « obligés », correspondant aux trajets domicile-travail et domicile-études (MIGAL),
- les flux d'accompagnement ou de consommation (vers les commerces, les services ou les équipements),
- et les flux secondaires, non tournés vers le domicile, souvent liés aux loisirs ou à la multi-destination.

Les flux domicile-travail représentent à eux seuls 26 % des déplacements journaliers des résidents du territoire. Ces flux sont fortement concentrés en heures de pointe, générant des tensions sur le réseau routier principal et sur certains nœuds de correspondance. La part des flux internes au territoire est très majoritaire, mais une part non négligeable de trajets concerne également les déplacements inter-EPCI, en particulier avec la Dracénie, le Pays de Fayence, les Alpes-Maritimes, le Golfe de St. Tropez et les bassins de Cannes et Toulon.

Les déplacements « non obligés », bien que plus étalés dans le temps, constituent aussi une composante significative de la demande : ils représentent près d'un quart des déplacements journaliers et participent pleinement à la congestion, notamment en zone commerciale ou touristique.

2.3. Des projets structurants en cours pour fluidifier la circulation

Plusieurs aménagements sont en préparation ou en cours de réalisation pour accompagner cette mutation du système routier :

Le projet de dédoublement progressif de la RDN7, visant à transformer l'axe en boulevard urbain à trafic apaisé, avec des giratoires, des insertions paysagères, et des espaces cyclables.

Des pôles d'échanges multimodaux sont en projet à Puget sur Argens (secteur Leroy-Merlin) et Roquebrune (Bouvreuil), avec des parkings-relais d'une capacité de 80 à 180 places.

Des projets de requalification sont étudiés sur la RD4, la route de la Barque, ou la RD100, avec des propositions de reconfigurations à 2x2 voies ou d'intégration d'une voie bus.

Ces projets doivent permettre de réduire la pression sur les pénétrantes, d'améliorer la sécurité des déplacements et de favoriser l'intermodalité avec les réseaux cyclables et les transports en commun.

2.4. Un système de stationnement en cours de réorganisation

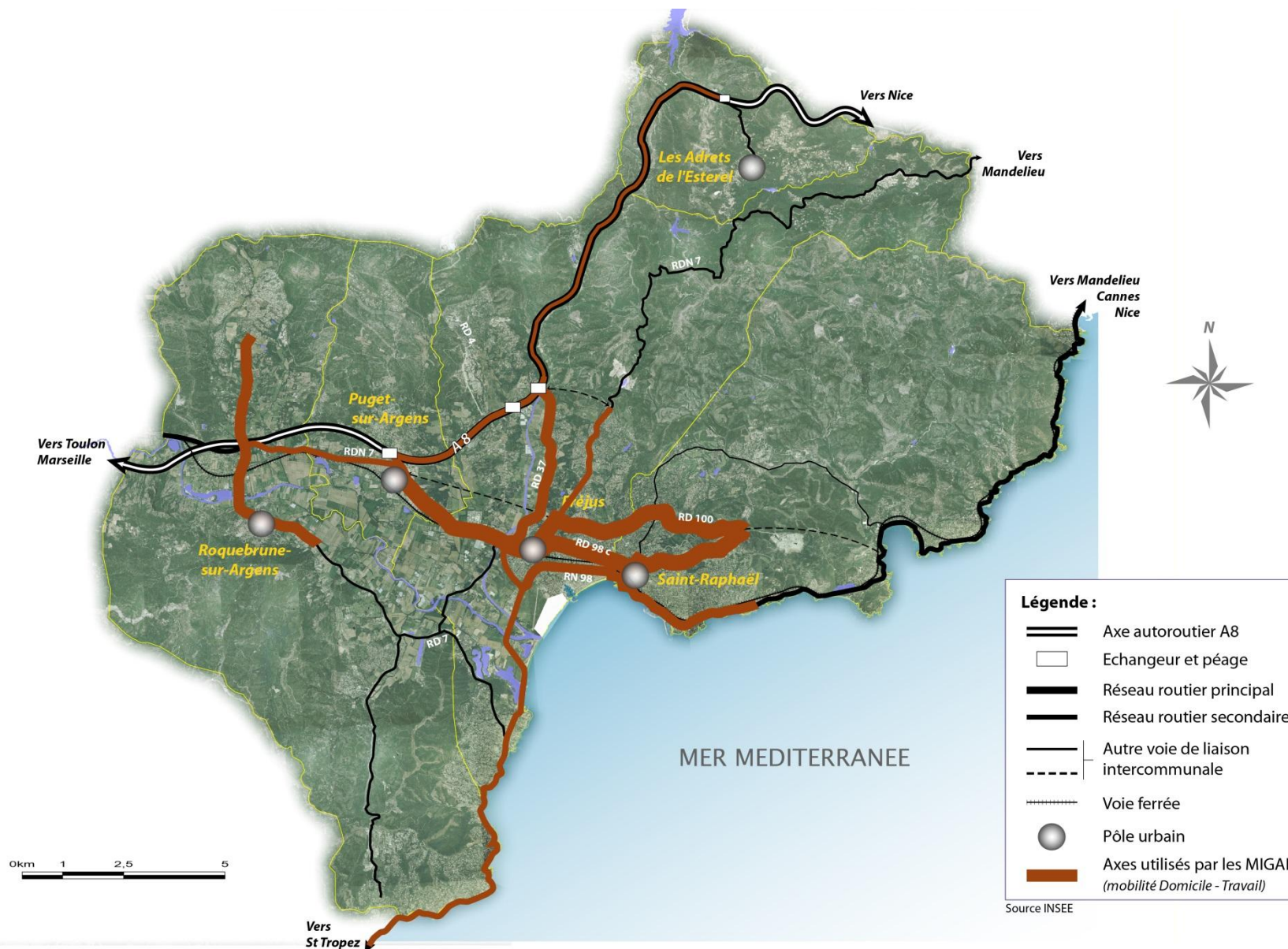
Les centres de Fréjus et Saint-Raphaël connaissent une forte pression sur le stationnement, en particulier en période estivale. Les enquêtes menées en 2022 ont montré des taux d'occupation proches de 100 % sur la voirie dans les secteurs République, Front de Mer, et centre-ville.

Pour y répondre, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude :

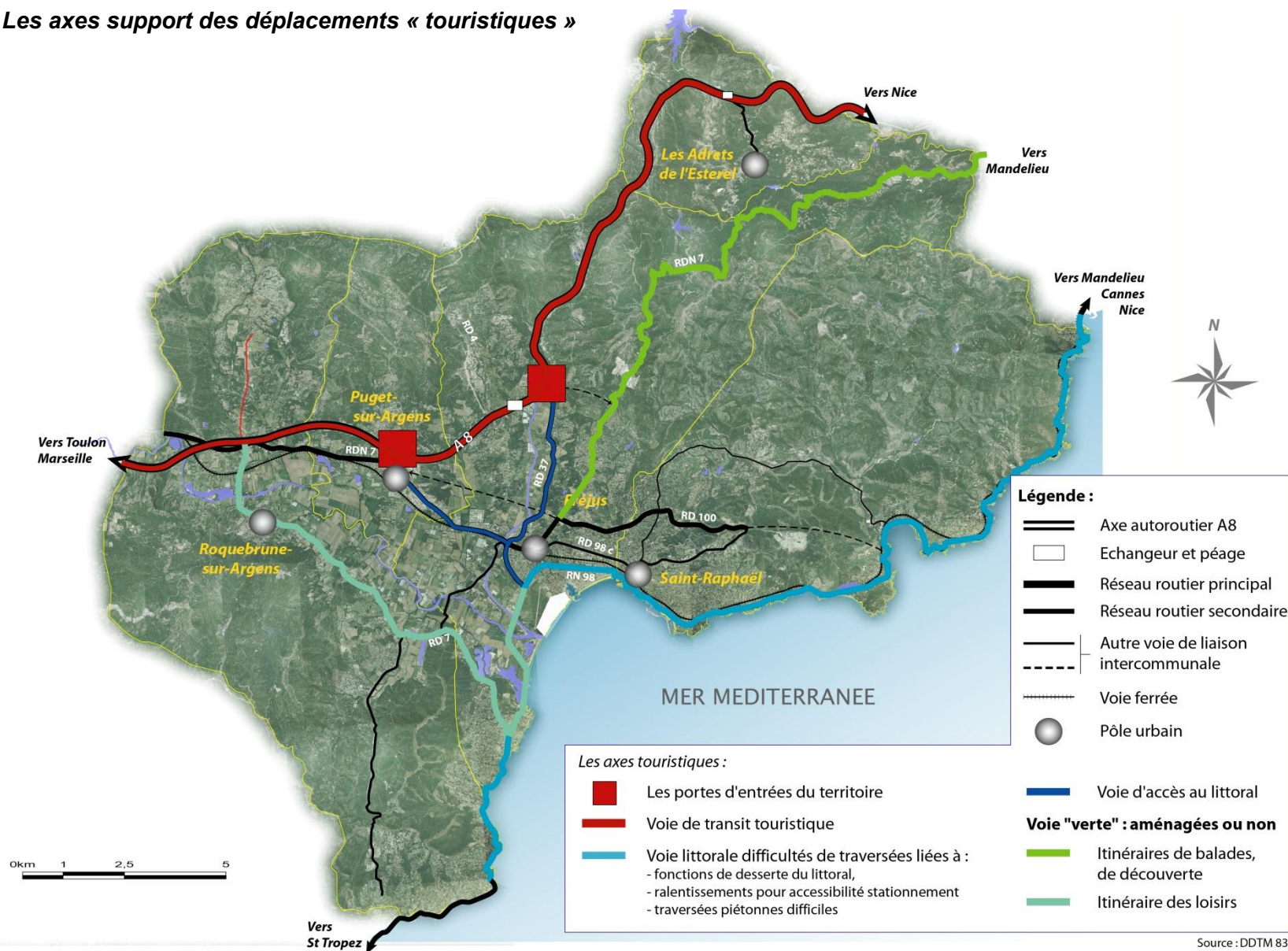
- Création d'un parking souterrain de 480 places sous la place République à Fréjus, destiné à absorber le déficit constaté (400 places).
- Réduction du stationnement en surface, compensée par une optimisation des parkings en ouvrage (Bonaparte, Kennedy, Pierre Couillet).
- Réflexion sur la tarification, les durées de stationnement et les réservations en ligne, notamment pour les places en cœur de station.

Ces mesures visent à fluidifier l'usage de la voirie, à favoriser la rotation, et à mieux réguler les usages touristiques versus les besoins quotidiens des habitants.

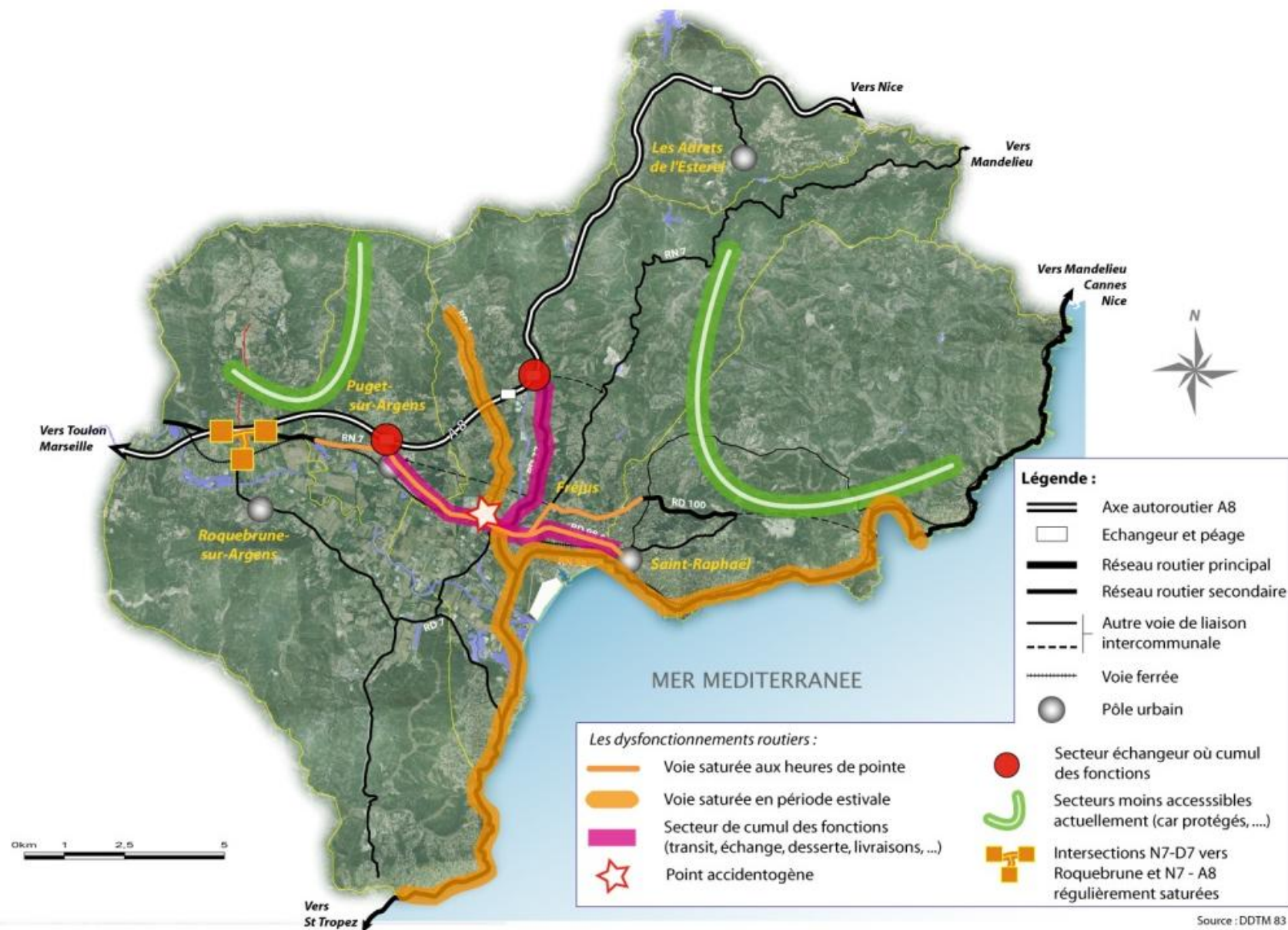
- Les axes support des migrations alternantes



• Les axes support des déplacements « touristiques »



- Les dysfonctionnements routiers



2.5. Une amélioration notable de l'offre en transports collectifs

Entre 2018 et 2023, le réseau de transports en commun a bénéficié d'un **investissement** massif, ayant permis de doubler l'offre kilométrique, de renforcer la desserte des centralités et d'élargir les amplitudes horaires. Les résultats sont significatifs :

- La fréquentation annuelle est passée de 1,63 million à 2,46 millions de voyages, soit une hausse de +51 % en 5 ans.
- Les lignes structurantes ont vu leur fréquentation progresser de 60 à 80 %, notamment sur les axes Saint-Raphaël, Fréjus, Puget sur Argens.
- Le réseau a intégré des solutions de mobilité partagée, comme le covoiturage avec Blablacar Daily, l'autopartage et les bornes IRVE (près de 17 000 recharges enregistrées entre janvier et septembre 2024).

Le développement de la tarification solidaire et la structuration des pôles d'échange contribuent à ancrer progressivement une culture de la mobilité alternative, même si l'usage reste encore limité à certaines tranches horaires et publics.

2.6. Des mobilités actives en développement mais encore peu intégrées au quotidien

La marche représente aujourd'hui une **part modale estimée entre 15 et 25 %** selon les quartiers, avec une surreprésentation dans les centres anciens et les zones balnéaires. Le vélo reste marginal (moins de 2 % des déplacements), mais progresse légèrement depuis la crise sanitaire.

Les aménagements cyclables restent discontinus, mais des efforts sont notables depuis 2020 :

- Le **schéma directeur cyclable 2021** prévoit **près de 442 km d'aménagements à terme**, d'ici 2036 dont 69 km déjà réalisés en 2024.
- Les continuités sont en cours de renforcement sur les axes Capitou – Fréjus, Puget sur Argens – Roquebrune-sur-Argens, Valescure – centre-ville de Saint-Raphaël.

Les difficultés résident dans la **discontinuité des itinéraires**, la **sécurisation des traversées**, et le manque de **stationnements adaptés** dans les quartiers denses. Le potentiel de développement reste élevé, sous réserve d'une meilleure coordination entre urbanisme, voirie et mobilités douces.

ENJEUX

- ⇒ Réduire la dépendance systémique à la voiture, en développant des alternatives crédibles : covoiturage, vélo, marche et transports collectifs, intermodalité, remaillage territorial.
- ⇒ Fluidifier l'usage de la voiture et dans le même temps du réseau de Transport en commun
- ⇒ Créer des hubs multimodaux de proximité, adossés aux gares réouvertes, et connectés aux parkings relais et aux réseaux cyclables en complément de la gare TGV de Saint-Raphaël
- ⇒ Structurer le réseau cyclable comme un vrai levier de transition et de proximité, en sécurisant les axes principaux.
- ⇒ Renforcer l'accessibilité aux équipements et à l'emploi pour les communes périphériques, via des solutions adaptées aux distances réelles et aux domicile-travail.
- ⇒ Adapter l'urbanisation aux capacités de déplacement, en maîtrisant les extensions et en densifiant les cœurs bien desservis.
- ⇒ Prendre en compte les effets de la saisonnalité et du transit, en distinguant les flux à réguler ponctuellement (tourisme) de ceux à structurer dans la durée (travail, logistique).

Chapitre 6 : Les enjeux du territoire en quatre objectifs

Préserver et mettre en valeur l'environnement d'un territoire qui base son développement sur son attractivité

Estérel Côte d'Azur Agglomération bénéficie d'atouts naturels majeurs qui le rendent très attractif d'un point de vue touristique mais également résidentiel.

En effet, la particularité et la reconnaissance du territoire au-delà de ses frontières résident en la préservation des grands espaces naturels et agricoles. Le faste touristico-balnéaire déployé sur la façade maritime s'allie ici au pittoresque des villages et à la nature sauvage des grands massifs forestiers.

Contrairement aux Alpes-Maritimes, la consommation urbaine du territoire s'est cantonnée aux piémonts des grands massifs délimitant le couloir de l'Argens. Par conséquent, le couvert végétal forestier demeure une dominante qui associée aux lacs intérieurs et au littoral, font la spécificité du territoire.

De même, les plaines alluviales de l'Argens et du Reyran au cœur de l'axe de développement et les piémonts recouverts de vignes participent par leur positionnement "vitrine" à l'identité "verte" du territoire.

L'existence de toutes ses richesses paysagères et écologiques justifie aisément la prise de conscience d'une nécessaire conservation. Le territoire urbain consommable s'inscrit ainsi dans des limites "finies" et le développement devra s'adapter aux faibles marges de manœuvre. Les dispositions réglementaires de protection des espaces de "nature" ne doivent plus être considérées comme handicap mais plutôt comme la garantie de la préservation et de la valorisation d'un cadre de vie exceptionnel et grandiose.

L'environnement représente une force, néanmoins posséder un patrimoine aussi remarquable s'accompagne de la mise à disposition des moyens nécessaires à sa gestion : prévention des risques, gestion des espaces "vides" pour éviter leur dévalorisation, appui à la vitalité économique agricole, gestion des espaces de frange...

Assurer une dynamique économique endogène et soutenir les filières créatrices de valeurs

Portée par une forte attractivité touristique, l'économie locale repose sur un tissu dense de très petites entreprises, majoritairement orientées vers les services, le commerce et l'hébergement. Cette structure, bien qu'ancrée dans les dynamiques du territoire, reste fragile du fait d'une faible capitalisation, d'une forte saisonnalité et d'un manque de montée en gamme.

Plusieurs objectifs doivent être poursuivis pour renforcer la durabilité et la résilience de cette économie :

- diversifier l'offre touristique et allonger la durée des séjours,
- valoriser les liens entre littoral et arrière-pays en développant des synergies d'usage et de saison,
- maintenir et réhabiliter l'offre d'hébergements touristiques existants,
- anticiper et gérer les tensions saisonnières sur les réseaux, services et déplacements.

Le positionnement stratégique aux portes des Alpes-Maritimes constitue un levier d'accueil d'activités économiques nouvelles. L'effet de report profite au territoire, à condition d'organiser l'accueil dans des secteurs dédiés et connectés.

Le triptyque de zones d'activités structurant le cœur du territoire doit continuer à s'appuyer sur un équilibre entre habitat, emploi et mobilité. L'extension de sites comme Capitou, Bonfin ou Safari participe à cette dynamique, sous réserve d'un accompagnement foncier, urbain et environnemental cohérent.

*Maîtriser la consommation des derniers
espaces réservés au développement
de l'habitat et profiter des opportunités
de renouvellement urbain*

Le développement urbain s'est historiquement concentré sur l'axe Puget-sur-Argens Fréjus Saint-Raphaël, où se cumulent aujourd'hui les dynamiques d'habitat, d'emploi et de mobilité, mais aussi les principales tensions foncières. Ce cœur de territoire, structurant pour l'équilibre intercommunal, doit faire l'objet d'un aménagement maîtrisé et cohérent, conciliant renouvellement urbain, accessibilité et qualité de vie.

Plusieurs objectifs sont à poursuivre :

- organiser le développement de ce corridor à fort potentiel en articulant habitat, activités économiques et mobilités,
- poursuivre le changement de modèle d'aménagement engagé par les communes en recentrant la production sur les espaces déjà urbanisés,
- maîtriser le rythme de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espace,
- engager une trajectoire de sobriété foncière conforme aux objectifs du SRADDET et de la loi Climat et résilience,
- prévenir les risques de saturation foncière et les phénomènes d'exclusion du marché du logement.

**ENJEU CENTRAL ET TRANSVERSAL :
LE FONCIER**

*Mutualiser les moyens de gestion pour la
maîtrise de la richesse du territoire*

Dans un contexte de forte pression foncière, le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération doit désormais renforcer sa maîtrise de l'usage des sols pour garantir un développement équilibré et durable. Le foncier devient un levier stratégique pour répondre aux besoins en logement, organiser les fonctions urbaines, préserver les espaces agricoles et naturels, et sécuriser l'accueil d'activités économiques.

Plusieurs objectifs sont à atteindre :

- renforcer les outils de maîtrise foncière publique pour encadrer les extensions urbaines et accompagner les projets stratégiques,
- mobiliser en priorité le foncier déjà urbanisé via le renouvellement urbain, la requalification et la mutation des tissus existants,
- préserver les espaces naturels et agricoles, supports d'identité, de biodiversité et de tourisme,
- rationaliser l'usage des derniers espaces constructibles à travers des formes urbaines sobres, compactes et diversifiées,
- accompagner les évolutions des modes d'habiter pour répondre aux besoins sociaux tout en maintenant la qualité du cadre de vie.