

ANNEXE 3

Justifications des choix retenus pour le projet

Document pour arrêt – 29 décembre 2025



I.	Préambule	7
A.	Rappel réglementaire	7
B.	Révision générale du SCoT.....	8
C.	Résumé du PAS du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération	8
II.	Un territoire à enjeux	10
A.	Un territoire attractif mais sous forte pression foncière et démographique	10
B.	Habitat : une offre à diversifier au service des habitants permanents	10
C.	Économie : une économie de proximité à consolider et à diversifier	11
D.	Foncier et urbanisme : une maîtrise de l'espace pour un développement équilibré	11
E.	Mobilités : vers une offre plus diversifiée et plus accessible	11
F.	Environnement et biodiversité : un patrimoine à préserver et valoriser	12
G.	Risques et adaptation : un territoire attentif à sa sécurité et à sa résilience	12
H.	Littoral : un espace stratégique à préserver et à valoriser	12
III.	Les choix relatifs à la définition de l'armature territoriale	13
IV.	Une réflexion prospective : choix du scénario démographique retenu	16
A.	Contexte et dynamique passée	16
B.	Objectifs et justification du taux de croissance retenu	16
C.	Cohérence avec le SRADDET et les équilibres régionaux	18
D.	Incidences sur le développement de l'offre de logements	19
1.	Le bilan du point mort et des logements nécessaires pour la croissance démographique retenue.....	19
2.	Les choix retenus pour la production de logements	22
V.	Les choix en matière de développement économique, agricole et touristique	25
A.	Un développement économique équilibré et orienté vers la diversification	25
B.	Associer développement et sobriété foncière : une armature structurée des grands types d'espaces économiques	26
1.	Armature économique et projets	26
2.	Justification de la consommation d'espaces à vocation économique.....	27
C.	L'agriculture comme pilier structurant de l'économie locale.....	28
D.	Un tourisme durable et immersif.....	29
VI.	Les incidences en termes d'aménagement commercial	31
VII.	L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation future 34	
A.	Méthodologie pour évaluer la consommation d'espaces passées	35
B.	Détermination de la trajectoire ZAN et des objectifs de sobriété foncière	41
C.	Justification de la consommation foncière prévue dans le cadre du SCoT.....	42
D.	Justification de la réduction de la consommation d'espaces comparée aux 10 années précédant l'arrêt du SCoT	43
VIII.	Objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain	44

A.	Intégrer les limites du modèle d'urbanisation hérité	44
B.	L'étude de densification : un outil d'aide à la définition du projet résidentiel	44
1.	Une démarche de connaissance partagée	45
2.	Des hypothèses de travail homogènes et réalistes	45
3.	Le traitement spécifique du tissu pavillonnaire	46
4.	Des résultats consolidés à l'échelle intercommunale	46
C.	Recentrer le développement sur les centralités existantes et le renouvellement urbain	47
D.	Assurer la cohérence entre une gestion économe du foncier, la qualité du cadre de vie et les besoins résidentiels	48
E.	Promouvoir un urbanisme plus durable et résilient	49
IX.	Application des dispositions de la loi Littoral	50
A.	Le cadre législatif et réglementaire.....	50
B.	La définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés.....	51
1.	Méthode employée pour localiser les enveloppes urbaines	51
2.	Définir les agglomérations, les villages et les SDU.....	52
C.	Les espaces diffus et les règles particulières de la loi Littoral	63
D.	Les espaces proches du rivage (EPR).....	64
1.	Les Issambres et Saint-Aygulf	65
2.	Estuaire de l'Argens	65
3.	Centre Urbain de la Base Nature au port Santa-Lucia	65
4.	Les Plaines et Boulouris.....	66
5.	Dramont – Agay – Anthéor et le Trayas.....	66
E.	La bande des 100 mètres.....	68
F.	Les grandes coupures d'urbanisation	68
G.	Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL) et les espaces marins remarquables.....	70
H.	Les espaces boisés significatifs	72
I.	Le recul du trait de côte et la submersion marine	73
J.	La capacité d'accueil du territoire	75
X.	Justification du projet au regard de l'environnement.....	79
A.	Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT et principaux résultats ..	79
B.	Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN	82
C.	Milieux naturels et continuités écologiques	84
D.	Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique	86
E.	L'adéquation du développement avec la ressource en eau	89
F.	L'assainissement	90
XI.	Justification des choix au regard de la biodiversité et des continuités écologiques	92
A.	Diagnostic territorial et enjeux de biodiversité	92
B.	Cadre réglementaire et fondements régionaux de la Trame Verte et Bleue.....	92
C.	Les fondements de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération .	93

D.	Intégration des orientations dans le DOO	94
E.	Cohérence avec les orientations régionales et nationales	95
F.	Evolution par rapport à la trame verte et bleue du SCoT en vigueur	95
G.	Conclusion	96

I. Préambule

A. Rappel réglementaire

Le présent document répond aux conditions posées par le Code de l'urbanisme concernant le rapport de présentation en justifiant le « projet » du territoire contenu dans le PAS vis-à-vis des enjeux du diagnostic.

Pour rappel, l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme stipule que : « *Les annexes ont pour objet de présenter :*

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles [L. 104-1](#) et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définie dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article [L. 141-17](#).

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article [L. 141-19](#).»

L'explication porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus ayant permis de l'établir.

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

- Les raisons expliquant les choix, les orientations et les objectifs du projet ;
- La cohérence des choix réalisés, notamment entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases. La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure, tandis que leur motivation se concentre sur la période de détermination du PAS.

Le présent document analysera la motivation des choix ayant permis d'élaborer le PAS puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT.

B. Révision générale du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, couvrant cinq communes de l'Est du Var (Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel), a été approuvé le 11 décembre 2017. Six ans plus tard, à l'issue du bilan de sa mise en œuvre, la Communauté d'Agglomération a décidé d'engager une révision générale du SCoT par la délibération n°85 du 16 juin 2023.

Cette révision s'explique par la nécessité d'adapter le projet territorial aux évolutions constatées et aux nouveaux défis : le territoire a connu une croissance démographique importante ces dernières années, susceptible de mettre en péril la qualité du cadre de vie si elle se poursuit au même rythme, tandis que le contexte législatif a évolué (loi Climat et Résilience du 22 août 2021) et que la prise de conscience des impacts du changement climatique impose de revoir les stratégies d'aménagement.

Il s'agit ainsi de bâtir un nouveau modèle de développement territorial, capable d'apporter des réponses adaptées aux défis urbains, économiques, écologiques et sociaux auxquels l'agglomération sera confrontée d'ici les vingt prochaines années.

C. Résumé du PAS du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le Projet d'Aménagement Stratégique traduit la vision d'ensemble du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à l'horizon début 2046. Il constitue le socle politique et prospectif du SCoT révisé.

Cette révision marque une inflexion majeure du modèle de développement engagé depuis 2017 : elle vise un rééquilibrage du territoire, une maîtrise de la croissance démographique et une transition plus sobre et résiliente.

Le PAS réaffirme la volonté des élus d'un développement maîtrisé et équilibré, conciliant attractivité et préservation des ressources. Il s'appuie sur les constats du bilan à six ans du SCoT, qui ont mis en évidence une croissance démographique plus forte qu'anticipé, une consommation foncière élevée et une dépendance persistante à la voiture individuelle.

Les grands marqueurs de la révision générale sont les suivants :

- **Ralentir la croissance démographique** pour maintenir la population permanente à un niveau soutenable et maîtriser les besoins induits en logements, équipements et infrastructures. Le scénario de croissance retenu fixe un rythme annuel moyen d'environ +0,3 %, soit une augmentation de l'ordre de 7 300 habitants à l'horizon début 2046.
- **Adapter la production de logements** aux besoins réels de la population à l'année, en intégrant les effets du desserrement des ménages, de la vacance et du poids des résidences secondaires. Environ 450 résidences principales par an sont nécessaires pour assurer le maintien de la population permanente et l'accueil de la croissance projetée.
- **Rééquilibrer le développement entre littoral et arrière-pays**, en confortant les centralités, en mobilisant prioritairement les tissus existants et en limitant les extensions urbaines.
- **Réduire la consommation d'espaces** en orientant la croissance vers le renouvellement urbain, la requalification et la densification maîtrisée, dans la perspective d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à 2050.

- **Diversifier l'économie locale** en consolidant les emplois à l'année, en valorisant les filières productives, artisanales et touristiques, et en soutenant la montée en gamme de l'offre touristique dans une logique de durabilité et de désaisonnalisation.
- **Renforcer la transition écologique et énergétique**, en intégrant la gestion économe de la ressource en eau, la préservation de la biodiversité, la prévention des risques naturels et la réduction de l'empreinte carbone du territoire.
- **Améliorer les mobilités du quotidien**, en promouvant les modes actifs et collectifs et en cherchant à réduire les flux de déplacements contraints, notamment domicile-travail.

Le PAS consacre ainsi un changement de cap clair : il s'agit de construire un territoire plus sobre, plus équilibré et plus résilient, capable d'accueillir la population et l'activité futures sans compromettre la qualité de vie, les paysages et les milieux naturels qui fondent l'identité de l'Estérel Côte d'Azur.

Ainsi, le PAS repose sur trois axes stratégiques complémentaires :

- Axe 1 : maîtriser la croissance démographique et assurer un cadre de vie équilibré ;
- Axe 2 : renforcer l'économie locale et adapter le territoire aux nouveaux besoins des entreprises ;
- Axe 3 : faire de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique les leviers d'une transition foncière et énergétique réussie.

II. Un territoire à enjeux

Avant d'établir ces choix stratégiques, la révision du SCoT s'est appuyée sur un diagnostic approfondi du territoire (Annexe 1) et sur une évaluation environnementale complète (Annexe 2). Il en ressort une série d'enjeux majeurs, qui constituent le portrait du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et motivent les orientations retenues. Ces enjeux, mêlant développement démographique, habitat, économie, gestion du foncier, mobilité, environnement, risques, biodiversité et spécificités littorales, sont détaillés ci-après.

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une frange littorale majoritairement urbanisée, 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, notamment liés au massif de l'Estérel à l'Est, au massif des Maures à l'Ouest et à la proximité de la mer.

A. Un territoire attractif mais sous forte pression foncière et démographique

Depuis plusieurs décennies, Estérel Côte d'Azur Agglomération connaît une croissance démographique continue. La population, qui dépasse aujourd'hui 120 000 habitants, a plus que doublé depuis la fin des années 1960. Cette progression résulte principalement de l'attractivité résidentielle du territoire, portée par la qualité du cadre de vie, la proximité des grands pôles régionaux et le rayonnement du littoral méditerranéen.

Cette attractivité s'accompagne d'un vieillissement de la population, reflet de l'installation de nombreux retraités et de l'allongement de la durée de vie. Elle se traduit aussi par une diminution de la taille moyenne des ménages, générant une demande accrue en logements à population constante.

Ces évolutions renforcent la nécessité de maintenir un équilibre entre accueil de population et soutenabilité territoriale. L'objectif de croissance désormais fixé à un rythme modéré permet d'anticiper les besoins tout en consolidant la qualité de vie et les capacités d'accueil des communes.

B. Habitat : une offre à diversifier au service des habitants permanents

Le parc de logements a progressé de plus d'un quart en vingt ans, accompagnant la vitalité démographique et touristique du territoire. Cette dynamique traduit la forte attractivité d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, mais elle met aussi en évidence la nécessité d'un meilleur équilibre entre résidences principales et secondaires. Ces dernières représentent localement une part importante du parc, notamment dans les communes littorales et collinaires, témoignant du poids du tourisme résidentiel dans l'économie locale.

Les élus ont fait le choix d'une approche volontariste pour répondre aux besoins des habitants à l'année. La production de logements neufs est désormais calibrée pour assurer à la fois le maintien de la population permanente et le renouvellement du parc, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les formes urbaines évoluent également vers une plus grande diversité : opérations mixtes, habitat intermédiaire, requalification des centres anciens et densification maîtrisée des centralités. Ces orientations favorisent des parcours résidentiels complets, adaptés à la diversité des ménages, des âges et des situations.

C. Économie : une économie de proximité à consolider et à diversifier

Le tissu économique du territoire repose sur un socle solide de commerces, de services, d'artisanat et de tourisme. Les grands pôles de Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens concentrent la majorité des emplois, mais les autres communes participent aussi activement à la vitalité locale par un réseau dense d'entreprises et d'activités artisanales.

Cette économie résidentielle et touristique constitue un atout majeur pour la cohésion territoriale, en offrant un grand nombre d'emplois de proximité et en assurant une autonomie locale appréciable. L'enjeu pour les années à venir est de poursuivre la diversification, d'accompagner la transition écologique et d'anticiper les besoins en compétences, afin de maintenir un haut niveau d'emploi et de dynamisme.

Les zones d'activités, nombreuses et bien réparties, participent pleinement à cette ambition. Leur requalification, leur densification et la création de nouveaux espaces adaptés aux entreprises locales permettront de soutenir une croissance qualitative, fondée sur l'innovation, la production artisanale et les filières vertes.

D. Foncier et urbanisme : une maîtrise de l'espace pour un développement équilibré

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération est marqué par une géographie contrastée : littoral, plaines, collines et massifs forestiers composent un paysage diversifié, mais fortement contraint pour l'urbanisation. L'espace disponible est rare, et les sites encore ouverts à l'aménagement doivent être choisis avec discernement.

La planification vise désormais une utilisation plus sobre du foncier, en privilégiant la requalification des friches, la densification des secteurs déjà urbanisés et la mise en valeur des centralités. L'objectif est de réduire significativement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en assurant le renouvellement urbain nécessaire à la vitalité locale.

Cette approche permet de concilier accueil de nouveaux habitants, préservation des paysages et respect des objectifs nationaux de sobriété foncière.

E. Mobilités : vers une offre plus diversifiée et plus accessible

Les déplacements sur le territoire sont encore majoritairement réalisés en voiture individuelle, reflet d'une organisation historique centrée sur le littoral et les grands axes routiers. Cependant, de nombreux efforts sont engagés pour améliorer les alternatives et structurer un système de mobilités plus équilibré.

Le réseau de bus intercommunal s'est fortement développé et continue de gagner en attractivité. Les services de transport à la demande et les navettes locales facilitent la mobilité pour tous, tandis que la réouverture de gares et la création de pôles d'échanges multimodaux sont à l'étude. Le covoiturage connaît également un essor notable, encouragé par des dispositifs incitatifs.

Le développement du vélo et de la marche constitue un autre levier pour améliorer les mobilités du quotidien. Les projets en cours visent à mailler les communes par des itinéraires continus et sécurisés, favorisant les déplacements de proximité et la qualité du cadre de vie.

F. Environnement et biodiversité : un patrimoine à préserver et valoriser

Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel : le massif de l'Estérel, les bois de Palayson, le rocher de Roquebrune-sur-Argens, les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens composent une trame écologique d'une grande richesse. Ces espaces assurent des fonctions essentielles de régulation et participent à la qualité du cadre de vie.

Leur préservation et leur valorisation sont au cœur du projet de territoire. La gestion équilibrée des milieux naturels, la continuité des trames vertes et bleues, et la valorisation des zones humides et littorales contribuent à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Cette approche s'accompagne d'un engagement fort pour une gestion économe et concertée de la ressource en eau, fondée sur la sécurisation des réseaux, la maîtrise des consommations et la qualité des milieux aquatiques.

G. Risques et adaptation : un territoire attentif à sa sécurité et à sa résilience

L'agglomération est exposée à plusieurs aléas naturels, notamment les inondations, les incendies de forêt et les phénomènes côtiers. Ces risques sont désormais intégrés de manière proactive dans la planification territoriale.

Les actions entreprises visent à renforcer la prévention, la gestion et l'adaptation du territoire : aménagements hydrauliques, amélioration des dispositifs de défense des forêts, planification des zones littorales exposées et restauration des milieux tampons naturels.

Ces démarches contribuent à renforcer la sécurité des habitants et à préparer le territoire aux effets du changement climatique, tout en consolidant son attractivité et la qualité de vie qu'il offre.

H. Littoral : un espace stratégique à préserver et à valoriser

Le littoral constitue le cœur vivant du territoire, à la fois moteur économique, vitrine touristique et espace de grande valeur environnementale. Les communes côtières concentrent la majorité de la population et des activités, mais elles font aussi face à des contraintes d'espace et à la nécessité d'une gestion raisonnée du rivage.

Les orientations de la révision du SCoT privilégient la requalification des secteurs urbanisés, la maîtrise de l'urbanisation nouvelle et la valorisation du patrimoine naturel et paysager du littoral. L'objectif est de maintenir un littoral attractif, accessible et résilient, conciliant les usages économiques, résidentiels et écologiques.

La stratégie locale de gestion du trait de côte et la valorisation des sites emblématiques : plages, ports, espaces naturels, traduisent cette volonté d'allier préservation et développement durable.

III. Les choix relatifs à la définition de l'armature territoriale

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération confirme les fondements de l'armature territoriale définie lors du SCoT de 2017, en l'adaptant aux évolutions démographiques, économiques et environnementales observées.

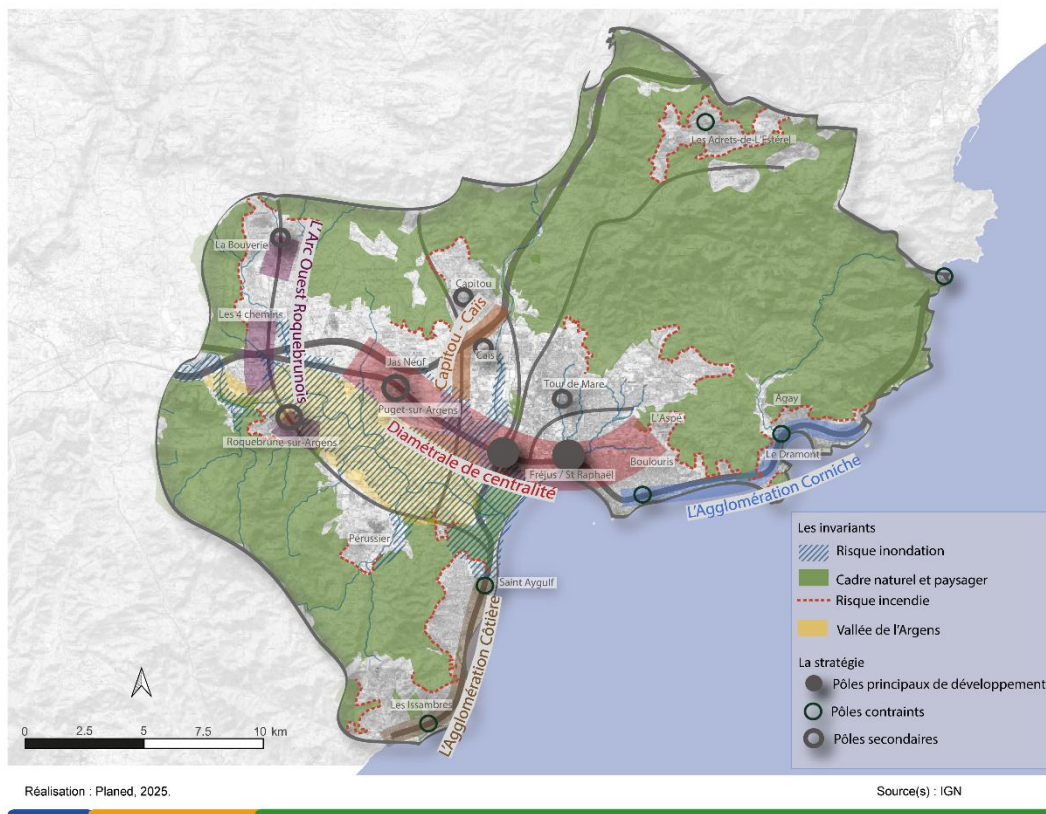
Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération se caractérise par une organisation urbaine contrastée entre le littoral densément urbanisé, la plaine de l'Argens en mutation et les espaces collinaires plus ruraux. Cette structure, héritée d'un développement historique dissocié entre pôles touristiques, résidentiels et économiques, a conduit à une forte pression sur les espaces littoraux et à un déséquilibre entre les communes. Le SCoT répond à ces enjeux en proposant une armature territoriale hiérarchisée et cohérente, qui constitue l'ossature du développement futur.

Cette armature organise le territoire autour de pôles complémentaires selon leur poids démographique, leur niveau d'équipement et leur rôle dans la structuration intercommunale. Le pôle principal, formé par Fréjus et Saint-Raphaël, concentre les fonctions métropolitaines, tandis que Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens jouent un rôle de relais économiques et résidentiels. Les espaces collinaires, comme Les Adrets-de-l'Estérel, participent à l'équilibre territorial par leur vocation résidentielle et environnementale.

Cette organisation découle directement des orientations du Projet d'Aménagement Stratégique, qui affirme la nécessité de :

- renforcer les centralités existantes et structurer un réseau de pôles hiérarchisés,
- maîtriser l'urbanisation en privilégiant la densification et le renouvellement urbain dans les espaces déjà bâtis,
- préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers,
- et soutenir le développement équilibré de l'économie et de l'emploi au sein de chaque pôle.

Cette armature territoriale constitue le socle d'un projet d'aménagement plus lisible et plus solidaire, garantissant une répartition harmonieuse des logements, des services, des activités et des mobilités. Elle incarne l'objectif de sobriété foncière et d'équilibre territorial porté par Estérel Côte d'Azur Agglomération, dans la continuité de la trajectoire ZAN.



L'armature territoriale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération structure la répartition de la production de logements selon les principes de complémentarité fonctionnelle, de sobriété foncière et de cohérence urbaine, conformément à l'Axe 1 du PAS et plus précisément à son objectif 1.1 « Structurer le développement urbain pour préserver le cadre de vie ».

Elle constitue le socle d'une trajectoire démographique maîtrisée, traduite dans le DOO par un objectif global de 11 000 logements supplémentaires à l'horizon début 2046, dans le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et du cadre régional fixé par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La définition de cette stratégie s'appuie sur une analyse multicritères des dynamiques résidentielles et foncières, mobilisant :

- Les données démographiques et de logements de l'INSEE ;
- Les dynamiques récentes de construction caractérisées par une forte production sur les pôles littoraux (Saint-Raphaël, Fréjus) et un ralentissement dans les espaces collinaires ;
- Les tendances du marché immobilier (prix médians, taux de rotation, tension sur le logement permanent), en lien avec les analyses du PLH d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Les contraintes réglementaires (zones à risques, PPRi, Loi Littoral, Espaces Agricoles Pérennes, trame écologique) ;

- Les niveaux d'équipements et de desserte, à partir des données de la Base Permanente des Équipements (BPE) et des réseaux de transport ;
- Les nombreuses centralités locales au sein d'une même commune ;

L'ensemble de ces données a été agrégé dans une approche de hiérarchisation communale, distinguant :

- **La diamétrale de centralité reliant Fréjus, Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens**, véritable colonne vertébrale urbaine du territoire. Ce système polarisé concentre les fonctions métropolitaines et structurantes : densité urbaine élevée, offre complète de services, équipements d'intérêt intercommunal, zones d'activités majeures et réseaux de transport performants (gare TGV, RN7, A8). Ces pôles principaux constituent le cœur du développement résidentiel et économique, où se concentrent les efforts de renouvellement urbain, de densification maîtrisée et de requalification des quartiers existants.
- **Les pôles relais** (Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens), associant fonctions résidentielles, économiques et logistiques, avec un développement maîtrisé et articulé aux infrastructures existantes. Ces pôles relais contribuent à la relocalisation de l'emploi et à la maîtrise des déplacements quotidiens en lien avec la diamétrale centrale.
- **Les pôles contraints**, notamment les centralités littorales de Roquebrune-sur-Argens et Saint-Raphaël mais également les reliefs collinaires des Adrets-de-l'Estérel jouent un rôle d'appui fonctionnel. Leur développement est encadré par des contraintes fortes (risques naturels, présence d'espaces agricoles et naturels, saturation des infrastructures), mais ils participent activement à la dynamique territoriale par la mixité de leurs fonctions : habitat, activités productives et logistiques, et accueil d'équipements structurants.

L'armature territoriale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ne constitue pas une grille figée, mais un dispositif stratégique et évolutif d'organisation du territoire, au service d'un développement plus sobre, plus cohérent et plus résilient.

Elle vise à territorialiser les objectifs du DOO en matière d'habitat, d'économie, d'équipements, de mobilités et de transition écologique, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique. Véritable outil d'équilibre territorial, elle permet de hiérarchiser les fonctions urbaines selon la place et le rôle de chaque commune dans l'armature intercommunale : accueillir la croissance dans les centralités existantes, soutenir la vitalité des pôles relais, préserver les espaces agricoles, naturels et littoraux.

Elle assure également la cohérence transversale des politiques publiques, en articulant la localisation des logements avec les réseaux de transport, les zones d'activités, les pôles de services et les trames écologiques. Ainsi, l'armature territoriale traduit la vision portée par le PAS : celle d'un territoire polycentrique, solidaire et adapté aux transitions, où les dynamiques résidentielles, économiques et environnementales sont pensées conjointement pour renforcer la durabilité et la résilience de l'ensemble du territoire.

IV. Une réflexion prospective : choix du scénario démographique retenu

A. Contexte et dynamique passée

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a connu, au cours de la dernière décennie, une croissance démographique soutenue, largement portée par les mobilités résidentielles. Entre 2013 et 2019, la population a progressé de +1,04 % par an, un rythme supérieur à celui prévu par le SCoT en vigueur (+0,6 % par an sur 2016–2035).

Cette croissance repose principalement sur un solde migratoire très positif (+1 325 habitants par an entre 2014 et 2020), tandis que le solde naturel est devenu négatif (–270 habitants/an cela traduit une attractivité résidentielle particulièrement marquée : entre 2015 et 2021, la croissance du territoire (+6 %) est entièrement portée par le solde migratoire, évalué à +1,21 % par an, tandis que le solde naturel contribue négativement à hauteur de –0,29 % par an.

Les arrivées concernent principalement des retraités, qui représentent désormais 38,8 % de la population contre 32,6 % à l'échelle du Var et des actifs travaillant dans les Alpes-Maritimes, confirmant le rôle résidentiel croissant du territoire et son intégration fonctionnelle au bassin d'emploi azuréen. Ce vieillissement significatif, en 2020, plus de 32 % des habitants avaient plus de 65 ans, pourrait s'accroître avec des projections donnant près de 37% d'habitants ayant plus de 65 ans à l'horizon début 2046.

Par ailleurs, cette attractivité se concentre sur les centralités littorales de Fréjus et Saint-Raphaël, qui regroupent près de 80 % des habitants et la majorité des constructions récentes, tandis que les communes périphériques comme Les Adrets-de-l'Estérel se caractérisent par des densités plus faibles et un vieillissement accentué. En effet, la production récente de logements, davantage orientée vers les résidences secondaires et les petites typologies, accentue ce déséquilibre et limite l'offre pour l'habitat permanent.

Ces dynamiques ont généré plusieurs tensions : saturation des réseaux, hausse des prix du foncier, déséquilibre entre emploi et habitat, et allongement des déplacements pendulaires vers les pôles économiques voisins (Ouest Alpes-Maritimes, Dracénie).

Ces constats ont conduit les élus communautaires à réinterroger la trajectoire démographique du territoire dans le cadre de la révision du SCoT, afin de garantir un développement maîtrisé et soutenable à l'horizon début 2046. Dans ce contexte, la révision du SCoT vise à réorienter la trajectoire démographique pour garantir un développement plus sobre et mieux réparti.

B. Objectifs et justification du taux de croissance retenu

La révision du SCoT poursuit un objectif de maîtrise du rythme de croissance démographique pour adapter les évolutions futures aux capacités réelles du territoire et préserver la qualité du cadre de vie.

Le scénario adopté fixe une trajectoire de +0,3 % par an à horizon début 2046, soit environ 7 300 habitants supplémentaires. Ce rythme correspond à un choix de modération raisonnée : il permet d'accompagner la vitalité du territoire tout en réduisant les pressions identifiées lors du bilan d'application du SCoT.

Toutefois, cette trajectoire ne correspond pas à une croissance linéaire sur l'ensemble de la période. Le scénario démographique du SCoT s'appuie sur une courbe d'évolution

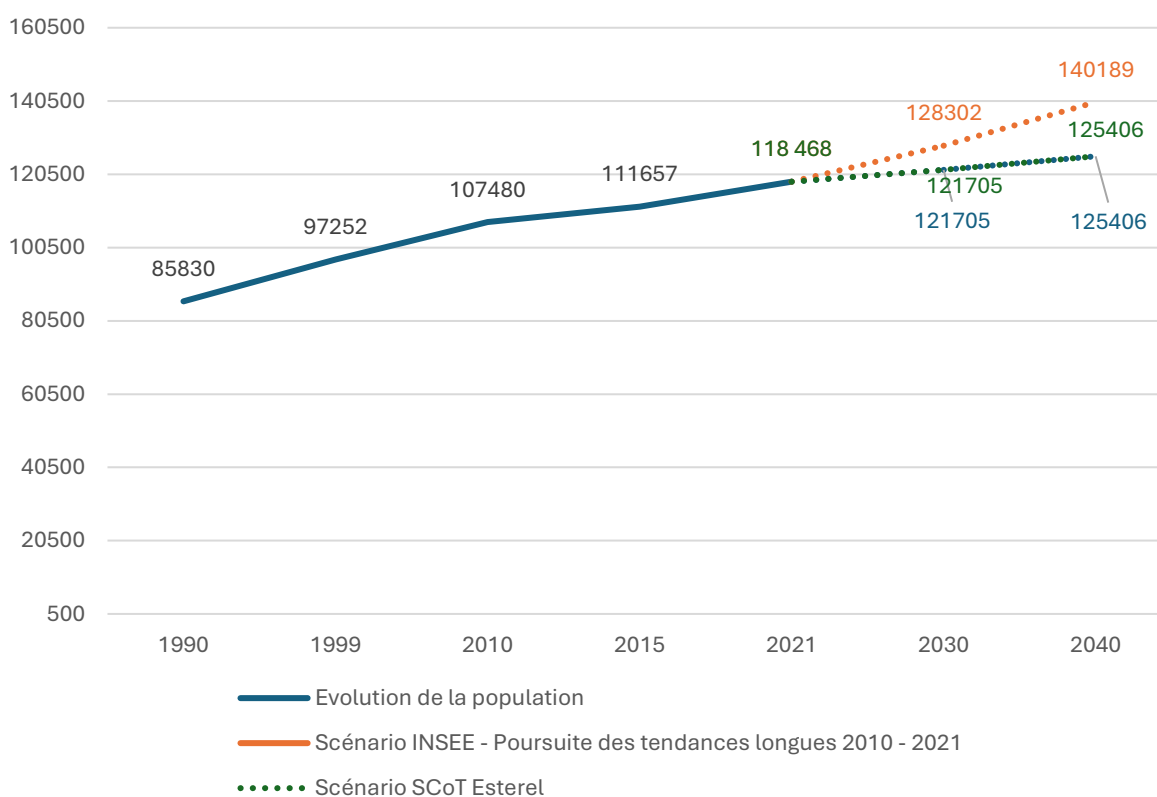
progressive, marquée par une phase de ralentissement à mesure que les politiques de sobriété foncière, de requalification urbaine et de régulation foncière produisent leurs effets.

Ainsi, la croissance s'établit par exemple selon les paliers suivants :

- +0,57 %/an sur la période 2025–2030, traduisant la poursuite des opérations engagées et des dynamiques résidentielles en cours ;
- +0,40 %/an sur la période 2030–2038, correspondant à la stabilisation du marché immobilier et à la montée en puissance du renouvellement urbain ;
- +0,25 %/an sur la période 2038–2046, reflétant la maturité du modèle de développement, la réduction de la vacance et la stabilisation démographique à long terme.

Perspectives de croissance démographique

Sce : INSEE / Traitements : Planèd



Les objectifs prospectifs (démographie et logement) sont une moyenne à l'horizon de 20 ans, les communes pourront justifier d'adapter ces objectifs, notamment au regard des différents « pas de temps » de leur document d'urbanisme locaux.

Cette trajectoire graduée permet d'atteindre à l'horizon début 2046 un gain global d'environ **9 000 habitants par rapport à 2021** ou environ **7 300 habitants sur les 20 ans du SCoT¹**, en

¹ Les 9 000 habitants supplémentaires à horizon 2026 commencent à être compatibles à partir du recensement de 2020 de l'INSEE. Concernant les 7 300 habitants supplémentaires à horizon début 2046, le décompte débute à partir de l'arrêt du SCoT afin de tenir compte des dynamiques démographiques estimées entre le dernier recensement de l'INSEE disponible et l'arrêt du SCoT.

privilegiant un développement maîtrisé, soutenable et adapté aux capacités réelles du territoire.

En résumé, la modération de la croissance démographique graduée dans le temps traduit une volonté de concilier vitalité économique et sociale avec la préservation des ressources, la maîtrise foncière et la qualité du cadre de vie. Le choix de ce taux s'inscrit donc dans une logique d'équilibre : il assure la continuité du développement local tout en limitant les effets d'une attractivité trop rapide sur les mobilités, les équipements le foncier et les ressources locales (eau et énergie).

Ce scénario de modération s'appuie sur trois leviers :

- L'accueil de nouveaux ménages pour assurer le renouvellement générationnel ;
- La lutte contre le desserrement résidentiel grâce à la diversification des typologies de logements ;
- La remobilisation du parc existant, en priorisant la réhabilitation, la requalification et la densification douce.

Les objectifs poursuivis sont multiples :

- prendre en compte la dynamique actuelle et prévoir un ralentissement progressif de la croissance : il ne s'agit pas de mettre un coup d'arrêt brutal mais plutôt un apaisement à moyen/long terme du rythme.
- corriger les déséquilibres induits par la croissance passée, en limitant la consommation d'espaces et les besoins en infrastructures nouvelles ;
- assurer la soutenabilité et permettre la mise à niveau des équipements publics et des services face au vieillissement de la population ;
- favoriser la stabilisation des marchés immobiliers en évitant une tension excessive entre l'offre et la demande de logements à l'année ;
- maintenir un niveau de croissance cohérent avec la dynamique régionale, en phase avec l'objectif de +0,3 % pour l'espace azuréen défini par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C. Cohérence avec le SRADDET et les équilibres régionaux

Le scénario démographique du SCoT s'aligne sur les orientations du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui promeut un rééquilibrage de la croissance entre les territoires littoraux fortement urbanisés et les espaces intérieurs.

En adoptant un taux de +0,3 % par an, Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit dans la tendance de l'ensemble de l'espace azuréen et participe à la modération de la croissance régionale. Cette orientation renforce la cohérence interterritoriale et préserve le rôle du territoire comme pôle d'équilibre entre les agglomérations métropolitaines voisines (Ouest Alpes-Maritimes) et l'arrière-pays varois.

Cette trajectoire permet également :

- de consolider la fonction résidentielle et économique du territoire sans remettre en cause la capacité d'accueil des infrastructures existantes,

- d'ajuster la production de logements à des besoins mieux ciblés, tout en soutenant les efforts régionaux de sobriété foncière,
- d'anticiper les évolutions démographiques liées au vieillissement et d'adapter les politiques publiques (habitat, santé, mobilité, formation) à un profil de population en mutation.

Ainsi, la cohérence avec le SRADDET réside autant dans la convergence du rythme de croissance que dans la recherche d'un modèle de développement plus qualitatif et équilibré à l'échelle du sud-est régional.

D. Incidences sur le développement de l'offre de logements

1. Le bilan du point mort et des logements nécessaires pour la croissance démographique retenue

Le taux de croissance démographique annualisé retenu a pour objectif de représenter une ligne directrice guidant la prospective de création de logements. La prospective de création de logements tient compte du point mort démographique, c'est-à-dire la capacité du territoire à maintenir la population à son niveau initial (et donc éviter une fuite de ses habitants si le territoire ne répond pas à leurs besoins en logements).

En effet, la production de logements doit permettre de maintenir la population. Le SCoT doit donc anticiper l'effet du poids mort démographique : un seuil à franchir avant d'observer une croissance nette de population. Le point mort dans le cadre de l'urbanisme et de la démographie correspond au seuil de construction de logements qui ne génère pas d'accroissement net de population. Autrement dit, il s'agit du nombre de logements qu'il faut construire uniquement pour maintenir la population existante, sans la faire croître. Une part importante des logements produits ne génère pas de population supplémentaire, mais compense les dynamiques internes.

Pour cela, plusieurs phénomènes sont étudiés pour assurer la création d'un nombre de logements suffisants, répondant aux attentes de la population actuelle :

- la diminution de la taille des ménages appelé desserrement des ménages (augmentation des divorces, des familles monoparentales, des personnes seules notamment du fait du vieillissement de la population ou de la décohabitation des jeunes adultes),
- les mobilités résidentielles internes (départs vers d'autres communes, vacance transitoire...),
- les mutations du parc (logements supprimés, requalifiés), qui sera d'autant plus important dans la dynamique de renouvellement urbain qui privilégie les travaux du SCoT et les PLU,
- Inactivité du parc (résidences secondaires, vacance).

L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales ;

La taille moyenne des ménages diminue, donc l'occupation moyenne par logement baisse. Un facteur déterminant dans l'évaluation des besoins est l'évolution de la taille moyenne des ménages, en diminution constante à l'échelle nationale comme locale. Sur le périmètre du SCoT, elle est actuellement de 2,00 personnes par ménage. Elle était de 2,11 en 2010 et de 2,08 en 2015.

Dans le cadre de la projection à 20 ans, le SCoT intègre une hypothèse de poursuite du phénomène de desserrement, avec une taille moyenne de ménage estimée à 1,85 personne par ménage à l'horizon début 2046. Cette hypothèse renforce mécaniquement les besoins en logements.

La tension immobilière, déjà marquée sur le territoire (avec un taux de vacance d'environ 4 % en 2021), risque de s'accroître dans les années à venir. Une part importante du parc est aujourd'hui occupée par des ménages âgés, dans des logements dont la configuration ou le confort ne correspondent plus aux attentes actuelles du marché. Sans politique active de remobilisation de ces logements, une proportion croissante pourrait devenir vacante, accentuant la pression sur le marché local et limitant la capacité d'accueil de nouveaux ménages.

Enfin, les résidences secondaires, soit convertir une partie du parc de logements pour l'adapter à la demande de résidences secondaires toujours importante sur le territoire.

En effet, une part importante des logements produits ne remplace que des logements "perdus" (vacance, reconversion, destruction...). Et il faut également considérer qu'une partie des logements construits deviennent des résidences secondaires (15%), donc hors population permanente. Ce sera 80 logements en plus qu'il faudra produire soit un total de 530 logements.

En tenant compte du point mort démographique, le tableau suivant détaille le cheminement mathématique ayant conduit aux objectifs de création de logements :

Élément	Valeur annuelle	Explication
Croissance démographique visée	+0,3 %/an	Soit environ +7 380 habitants sur les 20 ans du SCoT (de 121 390 à 129 000) ²
Taille moyenne des ménages projetée en 2040	1,85 pers./ménage	Hypothèse de desserrement progressif (contre 2,28 en 2021)
Logements nécessaires pour accueillir la croissance de population	254 logts/an	= population nouvelle ÷ taille des ménages
Logements nécessaires pour compenser les mutations du parc (point mort)	276 logts/an	Estimation basée sur : desserrement + résidences secondaires + pertes du parc
dont résidences secondaires dans les nouvelles constructions	80 Logts/an (15 %)	Hypothèse constante sur 20 ans, réduit l'efficacité résidentielle brute
Total logement à produire (254 + 276)	530 logts/an	Volume global à produire pour atteindre l'objectif SCoT à +0,3 % de croissance démographique et comprenant les logements nécessaires issus du point mort et des résidences secondaires
Ce qui induit pour de la résidence principale (530-80)	450 RP / an	Chiffre inscrit dans le PAS du SCoT

² 121 390 habitants en 2022 (INSEE RP 2022)

Concrètement la production de logements pour la croissance de la population sur le territoire se traduit comme suit :

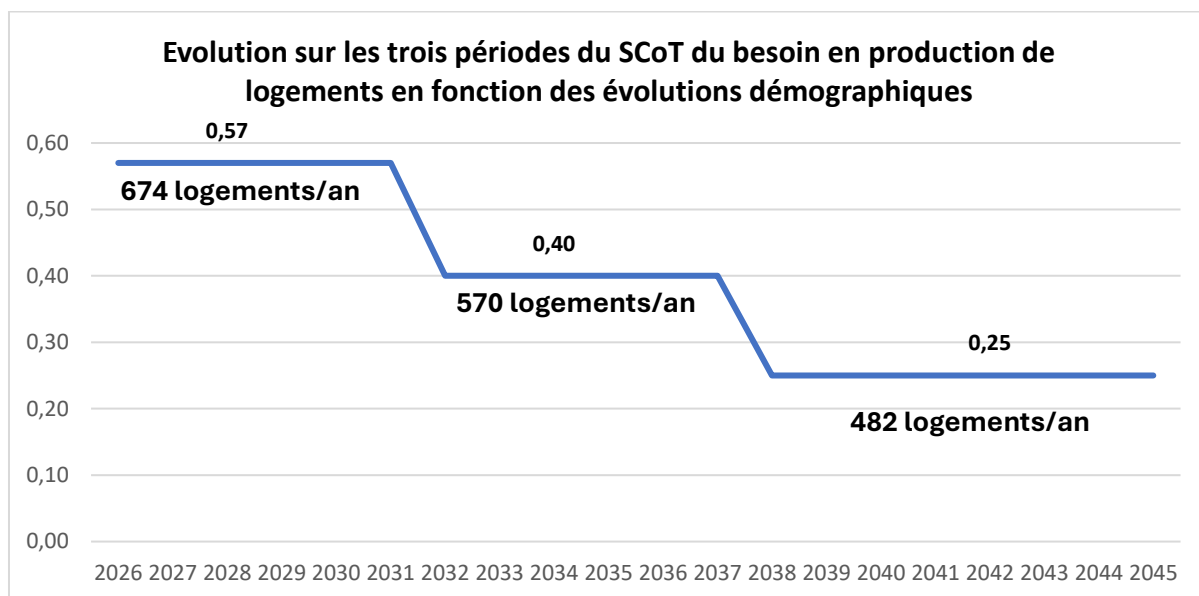
	Nombre de logements/an	Part	Impact population
Résidences principales	254	48%	+7 380 habitants supplémentaires
Résidences secondaires	80	15%	0
Autres compensations des mutations	196	37%	0

2. Les choix retenus pour la production de logements

Ainsi, la justification du scénario de production de logements d'Estérel Côte d'Azur Agglomération repose sur une approche prospective qui vise à garantir un développement maîtrisé, à même de répondre aux besoins des habitants permanents tout en respectant les principes d'équilibre territorial et de sobriété foncière. Pour rappel, la projection s'appuie sur

- la démographie, en prenant appui sur les scénarios INSEE réactualisés à l'échelle départementale, confrontés aux dynamiques spécifiques observées sur le territoire,
- l'économie en intégrant les perspectives d'emplois pour valider la cohérence entre population active, besoin en logements et résidences principales
- l'évolution de la taille des ménages et la part croissante de petites unités, afin d'ajuster finement les besoins en nouvelles résidences principales.
- les pressions sur la capacité d'accueil du territoire qui doit viser à maîtriser sa croissance

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe un objectif global d'environ **11 000 logements supplémentaires à l'horizon du SCoT**, soit un rythme compatible avec la trajectoire démographique maîtrisée de +0,3 % par an.



La répartition par commune affichée dans le DOO correspond à :

- Fréjus : 4 950 logements,
- Saint-Raphaël : 3 300 logements,
- Roquebrune-sur-Argens : 1 430 logements,
- Puget-sur-Argens : 1 100 logements,
- Les Adrets-de-l'Estérel : 220 logements.

La clé de répartition des objectifs de production de logements par commune tient également compte des coups-partis inscrits dans les documents d'urbanisme en cours.

a) Accompagner la croissance démographique

Ce volume correspond à la fois à la production neuve, à la remobilisation du parc existant et à la création de logements sans mobilisation foncière nouvelle, dans une logique de sobriété et de densification qualitative. Cette programmation vise à **accompagner la croissance maîtrisée de la population**, estimée à environ 7 300 habitants supplémentaires à l'horizon

début 2046, conformément au scénario de modération adopté tout en tenant compte des enjeux liés au desserrement des ménages, de l'équilibre entre résidences secondaires et résidences principales et la viabilité résidentielle et économique du territoire.

b) Concilier armature territoriale et production de logements

Au-delà des projections chiffrées, le SCoT adopte une approche qualitative de la croissance démographique, fondée sur une meilleure articulation entre les besoins des différentes catégories de population et les politiques publiques locales. La stratégie démographique du SCoT repose sur une **approche qualitative et territorialisée, adaptée au rôle de chaque commune dans l'armature**. La production de logements est différenciée selon les profils territoriaux :

- **La diamétrale de centralité** de Fréjus, Saint-Raphaël et de Puget-sur-Argens, pôle majeur, concentre la majorité du développement résidentiel à travers le renouvellement urbain, la densification des centralités et la requalification des quartiers anciens ;
- **Les pôles relais**, accueillent un développement plus mesuré, lié aux projets existants et à la desserte en transports ;
- **Les pôles contraints littoraux et collinaires** privilégient la réhabilitation du bâti existant et la préservation du cadre paysager.

c) Répondre aux différents besoins de la population pour une offre résidentielle qualitative, pertinente et attractive

De même, le SCoT affirme la nécessité **d'adapter l'offre résidentielle aux parcours de vie, en conciliant attractivité, mixité et sobriété foncière**. Cette approche vise à répondre aux besoins différenciés des jeunes, des familles et des seniors, tout en renforçant la cohésion sociale, la vitalité économique et la qualité du cadre de vie. Dans cette perspective, il prévoit de :

- **Renforcer l'ancrage local**, en diversifiant l'offre de logements accessibles et bien localisés, en développant les zones d'activités et en améliorant les mobilités internes (covoiturage, modes doux, transports collectifs). L'objectif est de stabiliser la population active, de soutenir l'emploi local et de limiter les déplacements pendulaires créant les conditions pour habiter et travailler sur le territoire.
- **Favoriser le maintien des jeunes actifs et jeunes ménages** sur le territoire en développant une offre de logements abordables et bien localisés, adaptée aux débuts de parcours résidentiels. Cette orientation contribue à préserver la mixité générationnelle et à renforcer la vitalité des centralités. Enrayer la fuite des 18-24 ans du territoire pourra être favorisé par les filières d'enseignement supérieur et professionnel, en lien avec les secteurs d'avenir (économie maritime, santé, industrie, transition écologique) existantes ou à renforcer en parallèle de l'application du SCoT et du PLH.
- **Accompagner les familles dans un cadre de vie adapté**, en promouvant des formes urbaines plus compactes, en diversifiant les typologies de logements et en favorisant une gestion économe du foncier. L'innovation résidentielle, déjà portée à travers plusieurs démarches locales et le PLH en cours de révision, s'exprime notamment par le développement de logements intermédiaires, de baux réels solidaires ou encore de projets intégrant parcs et jardins partagés. Ces initiatives contribuent à concilier

attractivité et modération foncière, tout en soutenant la vitalité associative, scolaire et culturelle du territoire.

- **Assurer une meilleure adaptation du territoire au vieillissement**, en développant des logements évolutifs, des parcours résidentiels complets et des aménagements publics favorisant la mobilité et l'autonomie des seniors. La silver-économie demeure un atout de développement, mais son intégration doit être maîtrisée pour ne pas accentuer la spécialisation résidentielle du territoire.

Cette approche permet de concilier attractivité, solidarité et sobriété, en orientant la croissance vers les publics qui participent à la vitalité économique et sociale du territoire. Le scénario de +0,3 % en moyenne par an sur vingt ans traduit ainsi la volonté d'Estérel Côte d'Azur Agglomération d'assumer une croissance maîtrisée, équilibrée et cohérente avec les ambitions régionales, tout en préservant le cadre de vie et les qualités paysagères qui fondent l'identité du territoire.

V. Les choix en matière de développement économique, agricole et touristique

La révision générale du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération conforte le modèle de développement économique, agricole et touristique porté par le SCoT en vigueur, tout en l'adaptant aux dynamiques récentes et aux perspectives de transition du territoire. Les orientations reposent sur la valorisation des atouts existants, la montée en qualité des activités et la recherche d'un meilleur équilibre entre attractivité, emploi local et sobriété foncière.

A. Un développement économique équilibré et orienté vers la diversification

Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération dispose d'un tissu économique dense et structuré, porté par un socle de commerces, de services, d'artisanat et de tourisme. Cette base résidentielle solide contribue à la vitalité des centralités et à la qualité de vie du territoire. Le secteur tertiaire représente aujourd'hui plus de 85 % des emplois, tandis que l'industrie et l'artisanat conservent une présence significative, notamment à Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

L'agglomération se distingue par un taux d'indépendance à l'emploi élevé (102 %), supérieur à la moyenne régionale, traduisant une capacité à offrir des emplois en cohérence avec sa population active. Le territoire accueille près de 53 000 emplois pour environ 51 500 actifs occupés, confirmant sa capacité à maintenir un équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique.

Le ratio d'un emploi créé pour trois habitants supplémentaires, déjà fixé dans le SCoT en vigueur, est maintenu à l'horizon début 2046. Sur la période de vingt ans, ce scénario correspond à une création d'environ **2 400 emplois supplémentaires**, soit **en moyenne 120 à 125 emplois par an**, pour accompagner une croissance démographique estimée à environ **+7 300 habitants**. Ce maintien du ratio assure la cohérence entre l'évolution de la population et la capacité d'accueil du territoire en matière d'emploi.

	Populatio n		Population 15-64 ans		Actifs 15-64 ans		Actifs ayant un emploi		Chomeurs	Emplois	Taux d'indépendanc e
2010	107 480	57,9%	62 200	70%	43 229	87%	37 631	13%	5 598	38 245	101,6
	0,77%		-0,06%		0,87%		0,14%		5,33%		
2015	111 657	55,5%	62 024	73%	45 153	84%	37 897	16%	7 257	38 450	101,5
	0,99%		0,43%		0,70%		1,37%		-3,17%		
2021	118 468	53,7%	63 640	74%	47 094	87%	41 111	13%	5 982	42 545	103,5
	0,30%										
2046	120 250	53,50%	64 334	75%	47 929	87%	41 698	13%	6 231	43 152	103,5
	0,30%										
2045	127 553	52%	66 328	76%	50 409	87,4%	44 057	12,6%	6 352	45 586	103,5
2025-2045	7 303									2 434	
soit / an	365									122	

Cette ambition permettra :

- De renforcer le taux d'activité de la population (+1%) ;
- De diminuer légèrement le chômage de 13% en 2021 à 12,6% en 2045 ;
- De pérenniser le taux d'indépendance du territoire en termes d'emplois, le territoire conservant 103,5 emplois pour 100 actifs occupés.

B. Associer développement et sobriété foncière : une armature structurée des grands types d'espaces économiques

1. Armature économique et projets

Pour articuler développement et sobriété, Estérel Côte d'Azur Agglomération organise l'accueil des activités autour d'une armature économique claire, garantissant la proximité des emplois, la mixité fonctionnelle et l'optimisation du foncier.

Trois grands types d'espaces économiques structurent cette armature :

- **les zones d'activités économiques (ZAE)** de compétence intercommunale, qui concentrent **un tiers des nouveaux emplois** planifiés ;
- **les espaces économiques communaux** ;
- **les centralités urbaines et autres tissus urbains**, qui accueilleront **les deux tiers** restants.

Les objectifs stratégiques associés sont les suivants :

- Renforcer le rôle économique des centralités urbaines, en y développant une économie de proximité ancrée dans les ressources locales (artisanat, services, entrepreneuriat), avec des dispositifs immobiliers adaptés aux petites et moyennes entreprises et à l'innovation.
- Structurer et qualifier l'accueil en ZAE, en optimisant et requalifiant en priorité les sites existants, en réservant ZAE et espaces économiques communaux aux fonctions à forte emprise ou peu compatibles avec l'habitat (production, logistique, activités générant flux ou nuisances), et en conditionnant toute création ou extension à un taux de vacance maximum de 8 % sur les espaces existants et à leur contribution effective à la diversification (filières à valeur ajoutée, innovantes, industrielles et de défense, artisanat productif).
- Interdire la mutation en commerces des futures ZAE, afin d'en préserver la vocation productive et la pérennité économique.
- Assurer une qualité environnementale et paysagère élevée pour toute requalification ou création d'espaces économiques (gestion économe du sol, performance énergétique, intégration paysagère, mobilités douces, mutualisation des stationnements et services).

Ces principes garantissent la cohérence du maillage économique du territoire et la compatibilité du développement futur avec les objectifs de sobriété et de diversification fixés à l'échelle intercommunale.

Les projets d'extension des zones d'activités communautaires à Fréjus (secteurs du Grand Capitou, du Bonfin et du Zoo) et à Puget-sur-Argens répondent à ces objectifs. Ces extensions ciblées visent à compléter une offre aujourd'hui contrainte, tout en améliorant la qualité environnementale et paysagère des nouvelles implantations. Elles répondent à une demande avérée d'entreprises locales en recherche de surfaces adaptées et permettent d'accueillir les activités industrielles et artisanales que le tissu urbain existant ne peut plus recevoir.

La requalification et la densification des zones d'activités existantes constituent également un levier complémentaire. Elles favorisent la rationalisation des surfaces, la mutualisation des infrastructures, la gestion économe de l'espace et la montée en gamme des sites économiques. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière du SCoT et dans les objectifs de revitalisation économique portés par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Enfin, la politique économique intercommunale s'appuie sur le développement de nouveaux espaces d'innovation et de coopération et structures d'appui aux filières de transition. Ces initiatives soutiennent la création d'emplois qualifiés et favorisent une économie diversifiée, ancrée localement et ouverte sur les dynamiques régionales.

2. Justification de la consommation d'espaces à vocation économique

L'évaluation des besoins fonciers économiques conduite dans le cadre de la révision du SCoT repose sur la recherche d'un équilibre entre le développement des activités et la trajectoire de sobriété foncière.

Sur la période d'application du SCoT, la consommation d'espaces à vocation économique est estimée à 56 hectares, soit environ 2,8 hectares par an. Ce volume correspond à un calibrage réaliste des besoins à 20 ans, en cohérence avec le maintien du ratio d'un emploi créé pour trois habitants supplémentaires et la création d'environ 2 400 emplois nouveaux à l'échelle du territoire.

a) Une planification encadrée des projets communautaires et communaux

Sur ce total de 56 hectares, 26 hectares sont d'ores et déjà planifiés à travers les projets identifiés par Estérel Côte d'Azur Agglomération et les communes membres :

- 6 hectares concernent les extensions des zones d'activités économiques. Ces opérations, portées sous maîtrise publique, visent l'accueil de filières stratégiques (transition énergétique, technologies environnementales, industrie et défense, artisanat productif). Leur conception répond aux objectifs de sobriété fixés dans le DOO : densification, mutualisation, limitation des surfaces dédiées au stationnement et intégration paysagère.
- 20 hectares sont affectés aux espaces économiques communaux pour leur consolidation ou à l'extension mesurée de zones artisanales existantes. Elles traduisent la volonté des communes de maintenir une offre de proximité pour l'emploi productifs, l'artisanat et les petites entreprises.

b) Un solde de 30 hectares pour la requalification, la densification et la souplesse territoriale

Le solde de 30 hectares constitue une réserve de capacité fonctionnelle à l'échelle du territoire. Il répond à trois enjeux complémentaires :

- la requalification et la densification des parcs existants pour les parcelles inférieures à 2 500 m², permettant de recréer du foncier économique dans les ZAE les plus anciennes en rationalisant les emprises et en remobilisant les friches d'activité ;
- l'accompagnement des mutations internes, notamment la transformation de certains sites à dominante logistique ou commerciale vers des activités productives à plus forte valeur ajoutée ;
- la flexibilité intercommunale, indispensable pour accueillir, sans procédure nouvelle, les projets structurants susceptibles d'émerger à moyen terme (implantations d'entreprises innovantes, extensions d'ateliers ou projets de relocalisation).

Cette réserve n'implique pas une consommation effective dès le court terme. Elle traduit une marge d'adaptation du SCoT face à l'incertitude des cycles économiques, tout en garantissant la cohérence d'ensemble avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

c) Une cohérence avec la trajectoire de sobriété et la structure économique du territoire

La répartition des 56 hectares répond à un principe de sobriété et de hiérarchisation des besoins : les extensions strictement nécessaires sont identifiées, le reste relevant d'une recomposition interne du tissu existant.

Le ratio moyen de densité d'emplois, estimé entre 50 et 70 emplois par hectare, permet de relier directement ce volume de foncier à la production des 2 400 emplois projetés à l'horizon du SCoT.

L'objectif est de garantir la capacité d'accueil des entreprises à long terme, tout en s'inscrivant pleinement dans la trajectoire de réduction de 49,5 % de la consommation foncière à 2031, fixée par la loi Climat et Résilience et reprise dans le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C. L'agriculture comme pilier structurant de l'économie locale

La volonté du SCoT est de protéger durablement le foncier agricole, ce qui sous-entend la reconnaissance de leur caractère productif et identitaire. Il s'agit de protéger le potentiel agricole du territoire en y associant la valorisation des productions des filières locales pour renforcer leur contribution au tissu économique. Dans le SCoT en vigueur, une cartographie distinguait les espaces agricoles « structurants » et « stratégiques ». Cette différenciation n'est pas reconduite dans le SCoT révisé. Elle n'avait en effet pas été pleinement utilisée par les PLU, faute d'indications permettant d'en comprendre la méthode de caractérisation ou l'intérêt opérationnel. L'absence de critères explicites limitait sa traduction dans les documents communaux.

Le SCoT révisé maintient toutefois le même niveau de protection pour l'ensemble des espaces agricoles. Il privilégie une approche unifiée, fondée sur la vocation et les fonctions agricoles, afin de garantir une lecture plus simple et une utilisation plus directe par les communes dans leurs PLU.

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à mobiliser les outils fonciers et réglementaires disponibles (ZAP, PAEN, servitudes, baux ruraux, conventions de portage foncier, etc.) afin de renforcer la protection des espaces agricoles stratégiques et d'en garantir la pérennité. Par exemple à encourager la création d'unités de transformation artisanale à proximité des exploitations, à intégrer des points de vente en circuits courts au sein des unités commerciales.

L'agriculture demeure un élément structurant de l'identité et du fonctionnement territorial d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. La plaine de l'Argens, riche et fertile, concentre l'essentiel de l'activité agricole du territoire et doit conserver sa vocation productive. La révision du SCoT réaffirme la volonté collective de préserver durablement les espaces agricoles face aux pressions urbaines et foncières, en cohérence avec les objectifs de relocalisation alimentaire et de sobriété foncière.

Les démarches en cours témoignent d'un renouvellement des pratiques et des modèles économiques. Le Projet Alimentaire Territorial (PAT) et la plateforme intercommunale de circuits courts participent à la structuration d'une filière locale cohérente, intégrant production, transformation et distribution. Cette organisation favorise la mise en réseau des producteurs, renforce la visibilité des produits locaux et contribue à la réduction des flux logistiques.

La professionnalisation du secteur se confirme : si le nombre d'exploitations a diminué de 38 % entre 2010 et 2020, la surface agricole utile (SAU) a, elle, augmenté de 17 %, et la surface moyenne par exploitation de près de 90 %. Cette évolution traduit une concentration maîtrisée et une gestion plus efficiente du foncier agricole. Parallèlement, de nouvelles générations

d'agriculteurs s'installent, porteurs de pratiques plus durables et d'une plus grande diversification des productions.

La révision générale conforte la vocation agricole des zones identifiées et souligne l'importance des mesures de protection en cours : création d'une Zone Agricole Protégée à Roquebrune-sur-Argens (secteur du Fournel), renforcement de la coopération avec la SAFER. Ces outils assurent la pérennité des exploitations, favorisent la transmission et encadrent les nouvelles formes de valorisation, notamment l'agritourisme et l'agroforesterie.

L'agriculture est également envisagée comme un vecteur de diversification et de valorisation du territoire. Le développement de filières de transformation locale, la mise en avant des produits labellisés et les liens avec le tourisme et la restauration participent à une dynamique économique et identitaire partagée. En associant production, valorisation et découverte, Estérel Côte d'Azur Agglomération fait de son agriculture un levier de transition écologique, de cohésion sociale et de qualité paysagère.

Enfin, reconnus comme une ressource économique, écologique et culturelle, les espaces agroforestiers et pastoraux méritent d'être valorisés, en intégrant leurs enjeux dans les documents d'urbanisme, améliorant leur desserte et reconnaissant les activités agro-sylvo-pastorales comme usages compatibles dans certaines zones naturelles

D. Un tourisme durable et immersif

Le tourisme constitue un pilier économique majeur d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, tant par son poids dans l'emploi que par son rôle structurant dans l'identité et l'image du territoire. Son attractivité repose sur la qualité exceptionnelle de son patrimoine naturel et culturel : massif de l'Estérel, plaine de l'Argens, stations balnéaires et richesses patrimoniales. Cette diversité confère à l'agglomération une notoriété affirmée à l'échelle régionale et nationale.

La révision générale du SCoT prolonge la stratégie de diversification et de rééquilibrage déjà amorcée, en inscrivant le développement touristique dans une logique de durabilité, d'équilibre territorial et de préservation des milieux. Le modèle repose sur trois piliers complémentaires :

- un tourisme balnéaire consolidé, garant de la notoriété du territoire ;
- un tourisme de pleine nature, valorisant la richesse des paysages et la découverte des sites et itinéraires ;
- un tourisme d'expérience, fondé sur la culture, la gastronomie, le patrimoine et les événements.

Ces orientations visent à atténuer la saisonnalité de la fréquentation en développant des activités tout au long de l'année et en valorisant la complémentarité entre le littoral et le reste du territoire. Le territoire privilégie la qualité de l'accueil, la diversité de l'offre et la mise en réseau des acteurs plutôt que l'augmentation des capacités.

L'un des axes forts de la révision consiste à sanctuariser les hébergements touristiques existants afin d'en garantir la pérennité et d'éviter leur substitution par d'autres usages. Le SCoT révisé encourage leur rénovation, leur amélioration et leur adaptation aux nouvelles attentes environnementales et énergétiques, plutôt que la création de nouvelles structures. Cette orientation permet de maintenir l'attractivité sans générer de consommation foncière supplémentaire.

Les projets de modernisation concernent notamment les établissements hôteliers, les résidences de tourisme et les structures d'hôtellerie de plein air. Ils s'accompagnent d'une recherche accrue de qualité d'accueil, d'accessibilité et de mise en valeur du cadre paysager, en cohérence avec les démarches de labellisation et de certification environnementale.

Le SCoT ne vise pas le développement du tourisme de croisière, dont les retombées économiques directes sur le territoire restent limitées et dont les impacts environnementaux sont importants, notamment sur la qualité de l'air et les milieux marins. Les élus ont confirmé que cette forme de tourisme ne constitue pas un axe de développement prioritaire : elle sera encadrée afin de préserver les équilibres écologiques du littoral et d'éviter toute pression excessive sur les espaces naturels.

Le développement du tourisme s'inscrit ainsi dans une stratégie de valorisation et de requalification plutôt que d'expansion. Les projets emblématiques du littoral, tels que la promenade des Bains de Fréjus à Saint-Raphaël ou la requalification du front de mer des Issambres, traduisent cette volonté de conjuguer attractivité et durabilité : continuités piétonnes, mobilités douces, végétalisation, accessibilité universelle et renforcement du cadre de vie.

Parallèlement, la mobilité touristique durable constitue un levier d'action essentiel. Le maintien de la desserte ferroviaire à grande vitesse, la structuration des itinéraires cyclables intercommunaux et la valorisation des gares comme portes d'entrée du territoire participent à un tourisme plus fluide et moins dépendant de la voiture individuelle.

VI. Les incidences en termes d'aménagement commercial

Le code de l'urbanisme fait du commerce désormais, une thématique majeure du SCoT. Le DOO doit fixer les orientations et les objectifs en matière de « localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes » (L141-5 du CU).

Le DOO comprend désormais un Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant « les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales... » (L 141-6 du CU).

Le DAACL vient ainsi fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale. Il vise à mieux outiller les collectivités pour encourager **les complémentarités entre les pôles commerciaux** et **encadrer et contrôler le développement commercial au profit des centralités**.

Partant de ces attendus réglementaires, Estérel Côte d'Azur Agglomération, via ce document qui précise les orientations commerciales intégrées dans le DOO, définit une armature commerciale, organisée autour de « centralités commerciales » et de « secteurs d'implantation périphérique ». Ces deux typologies se distinguent ainsi :

- Les « *centralités commerciales* » sont composées majoritairement de commerces de petites tailles, insérées dans un milieu urbain constitué et mixte (habitat, équipements, espaces publics, etc.).
- Les « *secteurs d'implantation périphérique* » ont une dominante commerciale composée de grandes et moyennes surface, aux formes urbaines caractéristiques des zones d'activités (constructions métalliques,...). Elles sont le plus souvent situées en dehors des tissus urbains constitués.



Cette distinction fait donc apparaître **17 centralités et 4 secteurs d'implantation périphérique**.

Les centralités sont hiérarchisées (majeure, principale, proximité) en fonction de leur volumétrie différenciée de leur offre commerciale.

Ces 21 secteurs constituent les sites privilégiés d'accueil de l'offre commerciale dans le temps de la mise en œuvre du SCoT. Ils visent à polariser l'offre commerciale, dans une logique de proximité des lieux propices au développement résidentiel ou sur des sites propices à l'installation de commerces, trouvant difficilement une place en milieu urbain dense.

Par ailleurs, poursuivant l'objectif d'assurer une complémentarité dans le rôle joué par les centralités et celui joué par les secteurs d'implantation périphérique, le DAACL détermine les typologies préférentielles de commerces à accueillir, en précisant les fréquences d'achats et leur format pour préciser ces typologies :

- Le choix de préciser les fréquences d'achats (quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle, exceptionnelle) nourri des orientations d'aménagement du territoire : nature et intensité du déplacement, rapprochement des achats du quotidien au plus près des lieux d'habitations, favorisant les déplacements de courte distance, ...
- Le choix de préciser les formats permet d'orienter également les typologies de commerce : les commerces de petites tailles, dont la surface n'excède pas 300 m² (plafond communément admis à partir duquel sont définies les grandes et moyennes surfaces) sont traditionnellement installés dans les centralités. Leur format permet de s'insérer dans un milieu urbain dense, parfois en pied d'immeubles. Il s'agit de commerces de détail pour tout type de bien, mais le plus souvent pour des fréquences d'achats quotidiennes, hebdomadaires ou occasionnelles. De par leur forme urbaine et leur vocation, ils ont moins vocation à s'installer en secteur d'implantation périphérique.

Exprimer la distinction entre commerces de petites tailles et les grandes et moyennes surfaces par la surface de vente de 300 m² permet également de se caler sur les seuils de saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), à même d'évaluer la compatibilité d'un projet avec les orientations du SCoT et de son DAACL.

Ainsi, une matrice est proposée pour que chaque famille de sites préférentiels d'implantation commerciale dispose d'orientation en matière de typologie et de format de commerce (cf tableau ci-dessous) :

Typologie du site	Pôles Secteurs d'implantations périphériques	Quotidien Commerces < 300 m ² de surface de vente	> 300 m ² de surface de vente			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
Centralité majeure	Saint-Raphaël centre-ville Fréjus centre-ville					
Centralité principale	Fréjus – Saint-Aygulf Fréjus – Port et Plages Roquebrune-sur-Argens centre-ville Puget-sur-Argens centre-ville					
Centralité de proximité	Les Adrets-de-l'Estérel centre-ville, Les polarités de quartiers de Saint-Raphaël (Agay, Dramont, Boulouris, Diane, Santa Lucia, Valescure) Les polarités de quartier de Fréjus (Tour de Mare, Cais) Les polarités de quartier de Roquebrune-sur-Argens : La Bouverie, Les Issambres					
Autres centralités identifiées dans le PLU						
SIP majeur	Puget-sur-Argens / Fréjus RDN7 (y compris secteur Palud)	SIP à requalifier	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
SIP intermédiaire	SIP Les Garillans - Roquebrune-sur-Argens	SIP à conforter	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			
	SIP Le Capitou – Fréjus SIP Aspé – Saint-Raphaël	SIP à maintenir	Pas de création et pas d'extension de galeries commerciales			

Le DAACL « localise » les centralités commerciales et secteurs d'implantation périphérique par le biais de cartographie. Ces localisations sont matérialisées par des formes géométriques, qui ne visent pas à s'appuyer sur des limites visibles sur le terrain (voiries, ensembles résidentiels). Elles ont été déterminées sur la base d'un diagnostic précis de l'offre commerciale actuelle au sein de chaque centralité disposant de commerces en conséquence. Ces périmètres demeurent relativement circonscrits car l'enjeu porté de revitaliser ou de conforter les centralités commerciales nécessite une densification de l'offre commerciale et éviter toute dilution de celle-ci.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent ces localisations avec des marges d'interprétation, en « compatibilité » avec les orientations inscrites dans le DAACL. D'autres centralités commerciales, de plus petite taille, peuvent être déterminées dans les documents d'urbanisme, si cette centralité répond à la définition suivante : *La centralité d'une commune (cœur de bourg, quartier et hameau pour les communes multi polarisées) se caractérise par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied. »*

Le DAACL fixe également des orientations en matière de « logistique commerciale ». A ce titre, considérant la double situation particulière d'Estérel Côte d'Azur Agglomération :

- Où la desserte du territoire demeure très contrainte par la seule présence de diffuseurs autoroutiers,
- Où l'urbanisation s'avère dense et les disponibilités foncières « d'ampleur » relativement faible,

L'EPCI fait le choix d'accueillir une offre de logistique commerciale dédiée à la seule desserte locale, ce qui vient justifier des développements immobiliers mesurés, inférieurs à 5 000 m² par unité de construction.

Dans le même temps, l'essor du e-commerce et de la livraison sur les points de vente physiques en centralité nécessite d'organiser la filière logistique de proximité, dite du « dernier kilomètre ». En ce sens, cela justifie des orientations visant à faciliter l'installation d'entrepôts de petites tailles aux abords des centralités, pour organiser cette desserte.

VII. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation future

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie 2011-2021. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

En complément des objectifs de limitation de « l'artificialisation des sols » issus des dispositions de la loi Climat & résilience, inscrits dans le PAS, le DOO doit définir les objectifs chiffrés de « consommation économe de l'espace » et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique, au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique. Cette obligation est issue des dispositions de l'article L141-10 du code de l'urbanisme (dispositions antérieures à la loi Climat & résilience).

Si la période d'analyse de la consommation d'espaces passée se recoupe avec celle issue des dispositions de la loi Climat & résilience (l'article L141-15 du code de l'urbanisme demande une analyse au cours des 10 années précédant le projet de schéma), les objectifs de limitation de la consommation d'espaces antérieurs à la loi Climat & résilience sont ceux définis à l'horizon du SCoT, soit début 2046.

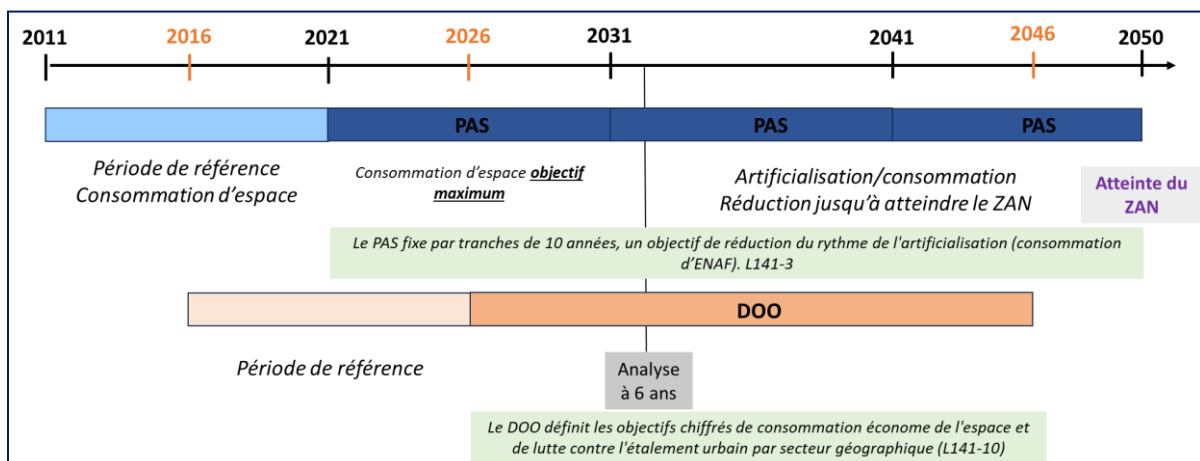


Schéma explicatif des périodes de référence et d'objectifs pour la limitation de la consommation foncière, source Audat.var

A. Méthodologie pour évaluer la consommation d'espaces passées

L'objectif est d'évaluer finement le rythme de la consommation d'espace passée sur les pas de temps 2011-2021 et 2021-2024.

La méthode d'analyse de la consommation foncière s'appuie :

- sur le Mode d'occupation des sols (MOS) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et particulièrement les millésimes 2011 et 2022 ;
- en appliquant la doctrine de la DDTM du Var proposée aux territoires le 1er août 2023.

La méthode se décline en 3 étapes :

ETAPE 1 : Identification de l'enveloppe urbaine de 2011

Un traitement a été réalisé à partir du MOS Niveau 4.

Les postes suivants ont été sélectionnés pour constituer une première approche de l'enveloppe urbaine :

- 1111 - Tissu urbain compact
- 1112 - Tissu urbain aéré
- 1121 - Bâti Ind. dense
- 1122 - Bâti Ind. lâche
- 1123 - Bâti Ind. dans parc paysager
- 1124 - Bâti Collectif
- 1125 - Bâti Mixte
- 1212 - Zones d'activité commerciale
- 1213 - Zones d'activité économique
- 1218 - Parkings en zone d'activités
- 1224 - Parkings
- 1412 - Places

Les postes suivants ont été sélectionnés à condition qu'ils soient en continuité de l'enveloppe précédente (extension de l'enveloppe V1) :

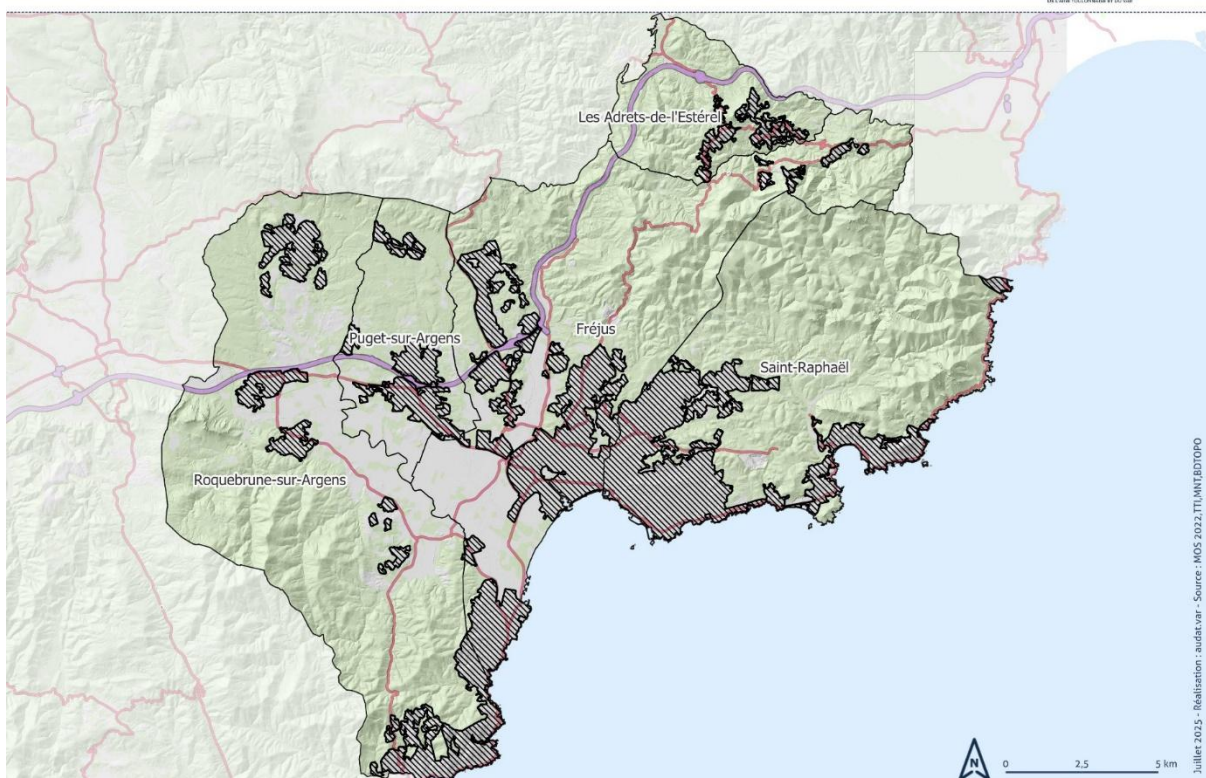
- 1214 - Equipements collectifs accueillant du public
- 1215 - Equipements collectifs n'accueillant pas du public (militaires)
- 1223 - Gares routières et/ ou ferroviaires
- 1240 – Aérodrômes et espaces associés
- 1217 - Terrains vagues en zone d'activité
- 1321 - Décharges (publiques)
- 1331 - Chantiers
- 1411 - Espaces verts urbains
- 1413 - Terrains vagues en zone urbaine
- 1414 - Cimetières

- 1415 - Jardins familiaux
- 1421 - Espaces bâtis de sports et de loisirs
- 1422 - Espaces ouverts de sports et de loisirs
 - Campings et hôtellerie de plein air
 - Golfs
 - Résidences de tourisme

Enfin les réseaux de communications, les voies de desserte et équipements d'eau, de déchets et d'énergies situés à l'intérieur de l'enveloppe ont été intégré à l'enveloppe.

Afin d'obtenir une enveloppe urbaine aux contours lisses et de limiter le nombre de « trous », un tampon de 15 mètres a été appliqué à l'enveloppe, l'ensemble des « trous » inférieurs à 2500m² ont été retirés et une érosion de moins de 10 mètres a été réalisée.

Enveloppe urbaine 2011 du SCoT ECAA

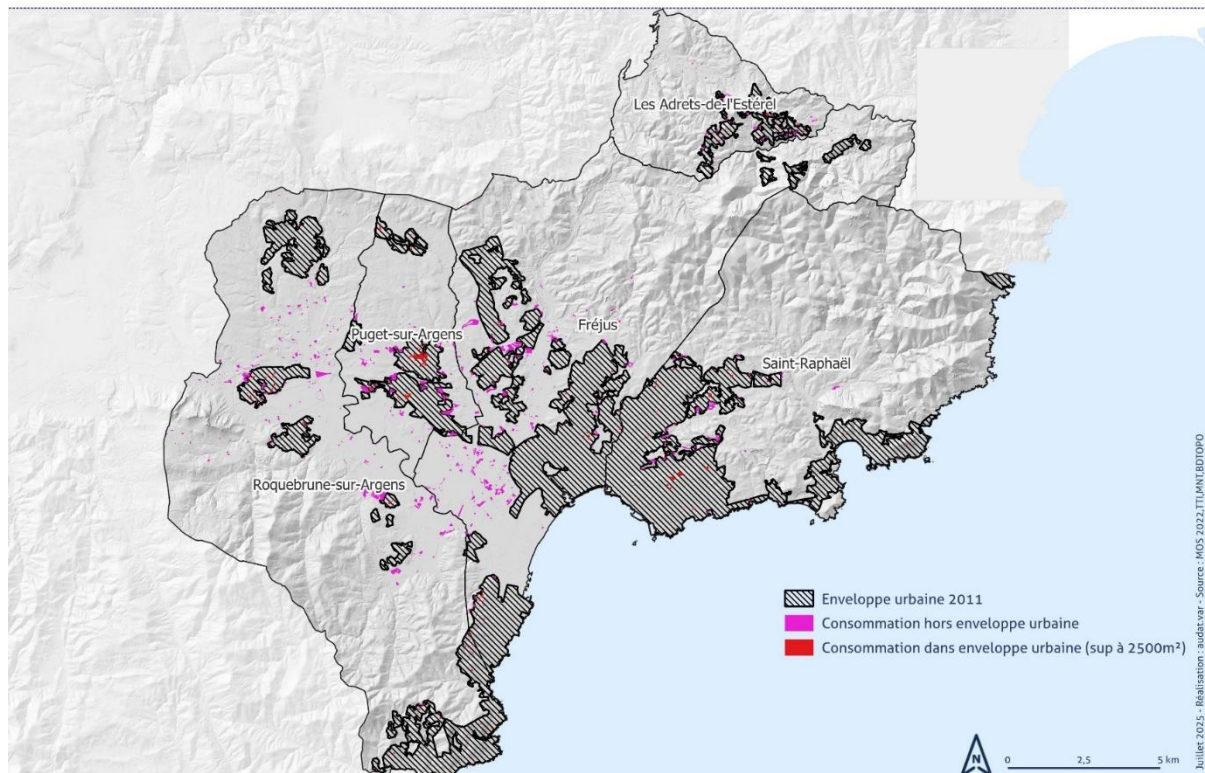


ETAPE 2 : Mesure de la consommation foncière entre 2011 et 2022

Pour cette étape, les changements de l'occupation du sol (MOS) naturel, agricole ou forestier vers espace urbain artificiel ont été comptabilisés dès lors :

- Que les changements se situent en dehors de l'enveloppe urbaine 2011 ;
- Ou s'ils sont supérieurs à 2500m² en enveloppe urbaine de 2011.

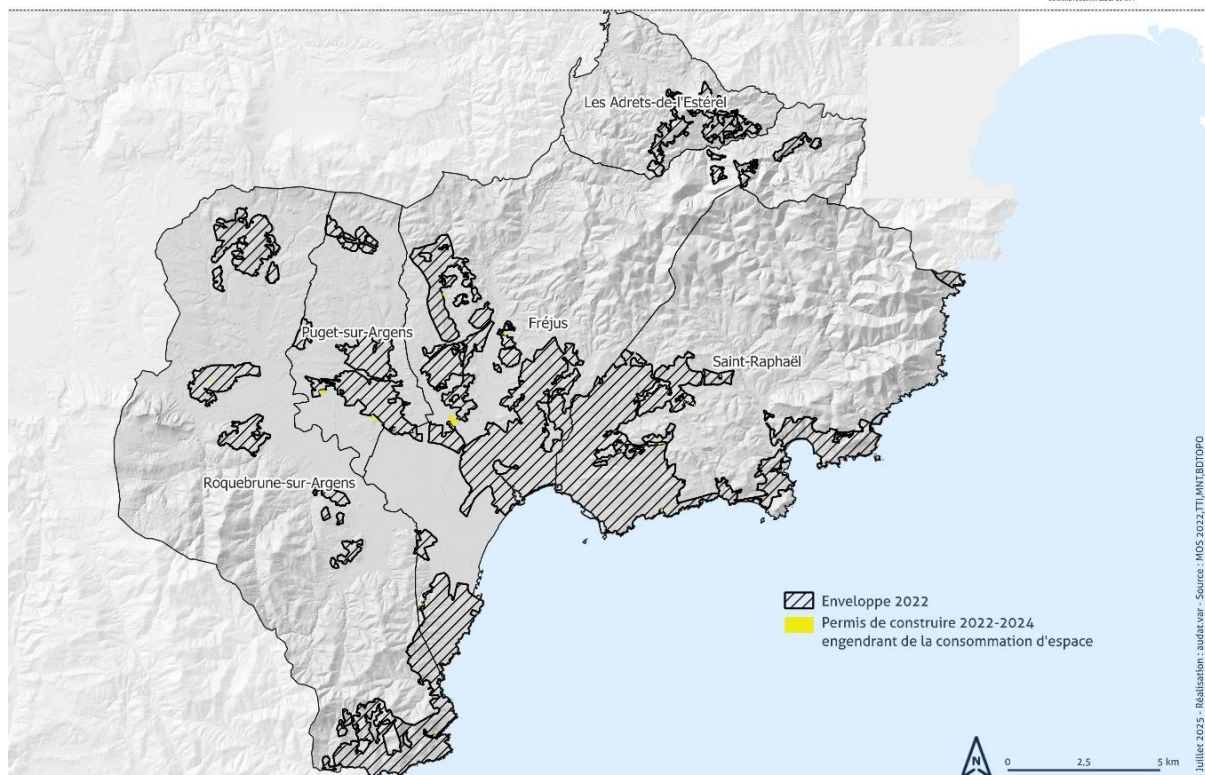
Consommation d'espace du SCoT ECAA entre 2011 et 2022



ETAPE 3 : Estimation de la consommation 2023- 2024

Afin d'estimer la consommation en cours depuis 2022 et qui va donc entrer de la décompte 2021-2031 de la loi Climat et Résilience, un travail sur les permis accordés et mis en œuvre (déclaration d'ouverture de chantier) a été effectué. Comme pour l'étape 2, il s'agit de repérer les parcelles hors enveloppe ou en enveloppe supérieur à 2500m² sur des surfaces agricoles ou naturelles du MOS.

Consommation d'espace du SCoT ECAA 2022-2024



Résultats obtenus et comparaison avec les résultats du portail national de l'artificialisation

Le tableau ci-dessous présente les résultats obtenus à l'aide de la méthode précédemment décrite. Ces résultats sont comparés à ceux du portail national.

Résultats de l'ETAPE 2 :

Villes	Consommation hors enveloppe urbaine en ha	Consommation en enveloppe urbaine supérieure à 2500m ²	Total en ha 2011-mars 2022	Total Portail national 2011-janvier 2022 en ha
FREJUS	99	4	104	91
LES ADRETS	15	1	16	13
PUGET-SUR-ARGENS	52	17	69	48
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	86	9	95	77
SAINT RAPHAEL	25	9	34	34
Total			317	263
			29ha/an sur 11 ans	23ha/an sur 11 ans

Une analyse à l'échelle communale a été jugée nécessaire afin de tenter d'expliquer l'écart d'environ 20 % (54ha) observé entre les données du portail national et celles issues de la méthodologie choisie par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Les données du portail national géolocalisées ne sont pas disponibles mais la méthodologie employée par le CEREMA se base sur les fichiers fonciers.

Les écarts importants se situent sur les communes de Fréjus, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Bien que la méthode entre le portail de l'artificialisation et celle utilisée par Estérel Côte d'Azur Agglomération soit radicalement différente, il est possible d'expliquer en partie les écarts de résultats par les habitations illicites ou phénomène de **cabanisation**.

En effet, ces communes sont particulièrement soumises à la cabanisation illégale qui ne peut donc pas être comptabilisée par les « fichiers fonciers » utilisés par le Portail National.

En analysant la consommation foncière issue du MOS, il résulte que sur les 277ha des espaces **consommés hors enveloppe, 46ha est de la cabanisation**.

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

Comptabilisation de la consommation 2022-2024 :

La consommation pour la période 2023-2024 a été estimée à 22 hectares, selon la méthodologie présentée ci-dessus.

Ainsi, pour l'ensemble de la période 2022 (1 janvier 2023) - 2024 (1 janvier 2025), le SCoT évalue la consommation totale à :

- 29 hectares pour l'année 2022-2023 (sur la base de l'hypothèse d'un rythme annuel de consommation équivalent à celui observé entre 2011 et 2022),
- 22 hectares pour la période 2023 à janvier 2025 (selon le décompte des permis de construire).

Ce qui porte la consommation foncière totale à 51 hectares sur la période allant de 2022 à janvier 2025.

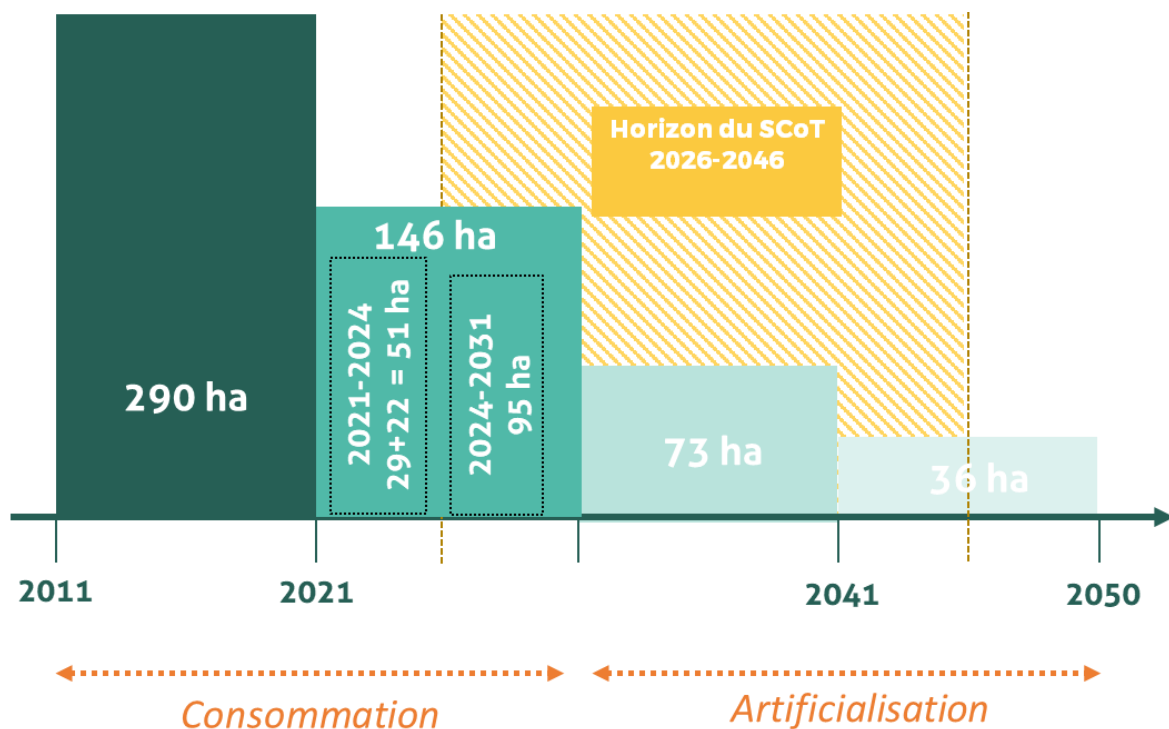
B. Détermination de la trajectoire ZAN et des objectifs de sobriété foncière

La loi Climat et Résilience impose une territorialisation de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols. Cette ambition se traduit par une baisse progressive du rythme d'artificialisation, par tranches de dix ans, afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le PAS doit fixer des objectifs de réduction de la consommation foncière pour chaque décennie.

Le SCoT inscrit pleinement le territoire dans cette trajectoire ZAN, en définissant des plafonds de consommation d'espace sur des périodes de dix ans. Entre **2011 et 2021**, la consommation foncière constatée s'élevait à **290 hectares**. À partir de cette référence, le PAS établit les objectifs suivants :

- **2021-2031** : consommation maximale de **146 hectares**, soit une réduction de **49,5 %** par rapport à la période précédente. Ce plafond intègre les objectifs du **SRADDET** applicables à l'Estérel Côte d'Azur Agglomération.
- **2031-2041** : consommation maximale de **73 hectares**, poursuivant l'effort de réduction.
- **2041-2050** : consommation maximale de **36 hectares**, divisant par deux le volume de la période précédente, afin de tendre vers l'objectif ZAN en 2050.



Définition de la trajectoire ZAN

Sur la période 2021-2024, 51 hectares ont déjà été consommés sur les 146 hectares potentiels sur la période 2021-2031. En tenant compte de la date d'entrée en vigueur du SCoT et de la consommation potentielle d'ici fin 2025, les objectifs de maîtrise de la consommation foncière sont les suivants :

Estimation de la consommation maximale autorisée par le SCoT sur 20 ans (entrée en vigueur en 2026) :

- 2025-2031 : 79 ha
- 2031-2041 : 73 ha
- 2041-2046 : 3,6 ha/an sur 5 ans, soit 18 ha

Total : 171 ha

NB : dans cette projection, les notions de consommation foncière et d'artificialisation sont considérées de manière équivalente.

Cette trajectoire correspond à une réduction progressive du rythme de consommation foncière à l'échelle de l'agglomération, en cohérence avec l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

C. Justification de la consommation foncière prévue dans le cadre du SCoT

Sur la période 2026-2046, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe une trajectoire progressive et maîtrisée de consommation d'espace, en cohérence avec la trajectoire régionale de sobriété foncière et les principes de la loi Climat et Résilience.

Le SCoT prévoit une consommation totale maximale de 171 hectares sur vingt ans, répartie en 116 hectares pour la première période (2026-2036) et 55 hectares pour la seconde (2036-2046). Cette répartition traduit une réduction du rythme d'artificialisation au fil du temps, conformément à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031, puis de convergence vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La ventilation par destination d'usage retenue par le DOO est la suivante :

- Environ 115 hectares destinés à l'habitat et aux équipements publics associés (logements, services, infrastructures de proximité) ;
- Environ 56 hectares pour les activités économiques.

Cette ventilation est répartie sur deux pas de temps : 2026-2036 et 2036-2046, tel que schématisé dans le tableau suivant :

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

Elles traduisent la volonté politique d'Estérel Côte d'Azur Agglomération de concentrer l'effort de développement dans les pôles structurants, tout en préservant durablement les espaces agricoles, naturels et littoraux qui participent à l'identité et à la résilience du territoire.

D. Justification de la réduction de la consommation d'espaces comparée aux 10 années précédant l'arrêt du SCoT

En application de l'article L.141-7 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur les dix années précédant la date d'arrêt du document, et justifie que les objectifs chiffrés du DOO prévoient une réduction effective de cette consommation.

La date d'arrêt du SCoT étant fixée à décembre 2025, la période de référence considérée est celle allant du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2025.

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période de référence repose sur l'exploitation du MOS d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Tout comme l'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2011, cette base de données permet d'identifier les changements d'occupation du sol sur la période 2011–2022 en effectuant une péréquation de l'analyse du MOS qui a conduit à l'estimation de la consommation passée sur la période de référence ZAN. La période de 2021-2024 complète l'analyse à partir de l'estimation réalisée dans le chapitre explicitant la méthodologie retenue pour la consommation d'ENAF. La période du 1^{er} janvier 2025 au 30 novembre 2025 sera estimée au regard du rythme de consommation de la période 2021-2024.

Ainsi, la consommation totale entre 2015 et le 30 novembre 2025 est de **207,7 hectares** en compatibilisant :

- les 145 hectares estimés la période de 2015-2020 (soit 29 hectares par an sur 5 ans),
- les 51 hectares de la période de 2021 à 2024,
- les 11,7 hectares estimés sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 30 novembre 2025, soit une estimation basée sur un rythme de 12,75 hectares consommés par an entre 2021 et 2024.

VIII. Objectif de densification et de limitation de l'étalement urbain

A. Intégrer les limites du modèle d'urbanisation hérité

Le diagnostic territorial du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération met en évidence les limites d'un modèle d'urbanisation historiquement tourné vers l'étalement, en particulier sur les espaces littoraux et les plaines agricoles. Le développement sous forme de zones pavillonnaires et de linéaires bâtis le long des axes a entraîné une consommation excessive d'espace, la fragmentation des milieux naturels et agricoles, ainsi qu'une dépendance accrue à la voiture. Ce modèle a également généré des coûts importants d'équipement pour les collectivités et accentué les déséquilibres entre les communes littorales et les secteurs collinaires.

Dans ce contexte, le SCoT engage une inflexion majeure vers un mode d'aménagement plus sobre, plus compact et mieux adapté aux objectifs de transition écologique. Cette orientation répond à la loi Climat et Résilience, qui impose une réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2031 et la perspective du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

B. L'étude de densification : un outil d'aide à la définition du projet résidentiel

Dans le cadre de la révision générale du SCoT, Estérel Côte d'Azur Agglomération a conduit, au printemps 2025, une étude de densification visant à objectiver les capacités internes de production de logements et à affiner les hypothèses de consommation foncière du projet révisé. Cette étude constitue une étape clé pour articuler la trajectoire de sobriété foncière et les objectifs de production de logements fixés à 11 000 unités à l'horizon début 2046.

L'approche adoptée repose sur une méthodologie itérative et territorialisée, combinant plusieurs échelles d'analyse :

- une approche descendante, à partir des objectifs démographiques et des besoins en logements exprimés à l'échelle intercommunale ;
- et une approche ascendante, fondée sur l'évaluation fine des potentiels fonciers mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, commune par commune.

Ce travail repose sur une analyse des capacités de densification et renouvellement urbain (capacité de densification, études spécifiques de renouvellement urbain, ...).

1. Une démarche de connaissance partagée

L'étude s'est appuyée sur la mobilisation de l'enveloppe urbaine réalisée par l'Audat Var sur la base du MOS (2022) et sur un travail d'identification géomatique des parcelles non bâties, des fonds de jardin et des espaces interstitiels situés au cœur des tissus urbanisés.

Les espaces en zone à risque ou soumis à des contraintes fortes (zones rouges de PPR, parcs publics, espaces naturels, servitudes ferroviaires et routières, emprises d'équipements ou de campings) ont été exclus du périmètre.

Une analyse manuelle de vérification a ensuite permis d'écarter les parcelles non pertinentes, notamment celles dont la configuration rendait l'accès ou la constructibilité impossible.

Cette phase de diagnostic a permis de disposer d'un inventaire exhaustif du foncier « densifiable », regroupé selon trois catégories :

- les dents creuses et parcelles non bâties enclavées au sein du tissu urbain ;
- les fonds de jardin et possibilités de division parcellaire (approche « BIMBY ») ;
- les espaces bâtis mutables pouvant, à terme, faire l'objet d'une transformation dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

2. Des hypothèses de travail homogènes et réalistes

Afin de garantir la cohérence du calcul à l'échelle du SCoT, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- les parcelles inférieures à 500 m² n'ont pas été comptabilisées ;
- les potentiels ont été regroupés par catégories d'espaces urbanisés, selon la typologie du SCoT en vigueur (cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires et tissus pavillonnaires) ;
- un taux de mobilisation et une densité cible ont été appliqués à chaque catégorie, modulés selon la taille des parcelles et la morphologie urbaine.

Le taux de mobilisation correspond à la part des fonciers potentiellement activables sur la période du SCoT, en tenant compte de la rétention foncière, des contraintes d'accès et des délais de mutation.

PARCELLE VIERGES				FONDS DE JARDINS
Entre 500 et 799 m ² 50%	Entre 800 et 1499 m ²	Entre 1500 et 2499 m ²	Supérieur à 2500 m ²	40%
	80%	80%	90%	

La densité cible exprime le nombre moyen de logements par hectare réalisable sur chaque type d'espace. Cette approche prudente permet d'identifier des potentiels théoriques nets, sans surestimation des capacités.

Cœur d'Agglomération	80 logt/ha	Bilan du SCoT : densité réalisée
Pôles de proximité	50 logt/ha	Issue du SCoT en vigueur
Centralités secondaires	30 logt/ha	Issue du SCoT en vigueur
Tissu pavillonnaire	12 log/ha	Hypothèse de travail basé sur les densités existantes

3. Le traitement spécifique du tissu pavillonnaire

Le tissu pavillonnaire représente une part importante du territoire urbanisé et recèle un potentiel de densification significatif. Son intégration dans l'étude a fait l'objet d'un arbitrage spécifique.

S'il offre des leviers réels de production de logements supplémentaires, son activation se traduit par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimée à plus de 30 hectares, soit environ 1 400 logements produits dans ces conditions.

La prise en compte du pavillonnaire a donc été retenue dans une logique d'équilibre : reconnaître son potentiel tout en l'intégrant dans la trajectoire de sobriété foncière et la doctrine départementale (parcelles supérieures à 2 500 m² considérées comme consommant de l'ENAF).

4. Des résultats consolidés à l'échelle intercommunale

L'application de la méthode a permis d'identifier, hors renouvellement urbain, un potentiel théorique de 7 300 logements en densification, principalement à travers les dents creuses et divisions parcellaires.

Ces résultats, confrontés à l'objectif global de 11 000 logements sur 20 ans, confirment que la densification représente une composante majeure de la trajectoire résidentielle du territoire et constitue le levier principal pour atteindre l'objectif de production de logements. Toutefois, elle ne permet pas à elle seule de couvrir l'intégralité des besoins. Elle doit être complétée par le renouvellement urbain et quelques extensions ciblées pour répondre à la demande globale.

Ces extensions correspondent à une enveloppe foncière disponible d'environ 115 hectares pour les équipements et les habitations. En effet, le DOO d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe une enveloppe foncière totale de 171 hectares mobilisables sur 20 ans, dont :

- 115 hectares dédiés à l'habitat et aux équipements associés,
- 56 hectares dédiés aux activités économiques.

Ces 115 hectares correspondent exclusivement aux secteurs d'extension urbaine identifiés et aux parcelles en dents creuses de plus de 2 500 m², considérées comme consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les dents creuses de moins de 2 500 m² et les divisions parcellaires ne sont pas comptabilisés dans l'enveloppe des 115 hectares.

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

Ces 115 hectares permettent d'accueillir une part résiduelle de la production de logements à la fois en extension mais également en densification « consommatrice d'ENAF », en complément des 7 300 logements issus de la densification stricte, ne consommant pas d'ENAF. Leur capacité dépend des densités prescrites par le DOO en fonction des entités géographiques (cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires et tissu pavillonnaire). Ainsi, l'enveloppe de 115 hectares vient sécuriser la trajectoire des 11 000 logements à créer, en assurant une capacité d'accueil raisonnable tout en respectant la trajectoire ZAN.

C. Recentrer le développement sur les centralités existantes et le renouvellement urbain

Le projet du SCoT repose sur un double principe : renforcer les centralités de l'armature territoriale et valoriser le tissu urbain existant. Cette stratégie se concentre sur les nouveaux logements, équipements et activités à créer dans les pôles bien desservis et déjà urbanisés, notamment Fréjus, Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Les prescriptions fixent les conditions de production de logements et encouragent la requalification du bâti existant avant toute extension. Plus de **88% de la production devra provenir du renouvellement urbain et de la densification des tissus existants**, conformément à la trajectoire ZAN, tandis que les extensions seront strictement encadrées.

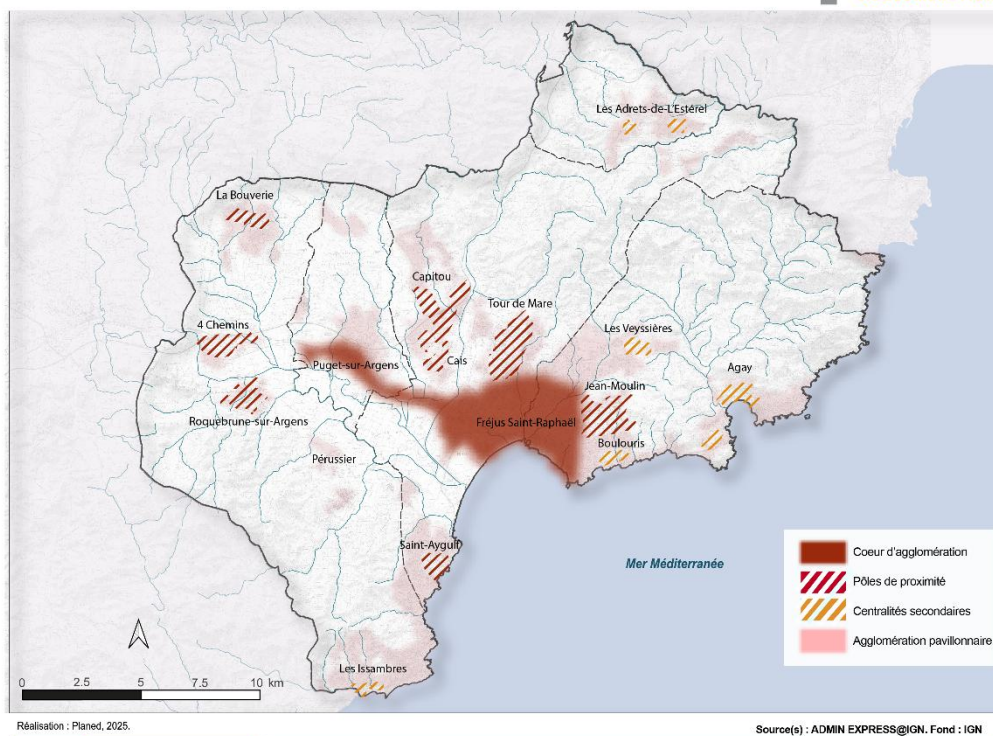
Dans le cadre de révision du SCoT, il a été décidé que les tissus « agglomérations pavillonnaires » pouvaient se densifier. Dans une logique de sobriété foncière, ces secteurs peuvent apparaître stratégiques pour venir compléter une production de logement en densification. Sur cette base, le DOO fixe la répartition des 11 000 logements supplémentaires par objectifs fléchés par entité géographique, traduction prescriptive de l'armature territoriale :

Entité géographique (typologie de tissu croisé au niveau de polarité)	Part de logements en densification et renouvellement urbain	Part de logement en extension
Cœur d'Agglomération	88%	12%
Les pôles de proximité	87%	13%
Les centralités secondaires	86%	14%
L'agglomération pavillonnaire	100%	0%
TOTAL	88%	12%

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Les entités géographiques
Document d'orientations et d'objectifs

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



L'articulation entre les résultats de l'étude de densification et l'enveloppe de 115 hectares dédiée à l'habitat et aux équipements constitue ainsi le socle du modèle résidentiel du SCoT : une production majoritairement issue de la densification (88 %), complétée par des extensions strictement cadrées et dimensionnées.

Le SCoT met aussi l'accent sur la requalification des tissus dégradés et des zones d'activités vieillissantes, la mobilisation des logements vacants et la reconversion des friches urbaines. Ces démarches visent à réduire la pression sur les espaces agricoles et naturels tout en revitalisant les centralités et en soutenant la mixité fonctionnelle.

D. Assurer la cohérence entre une gestion économe du foncier, la qualité du cadre de vie et les besoins résidentiels

Le DOO d'Estérel Côte d'Azur Agglomération établit une grille de densités cibles différenciées afin d'assurer une cohérence entre les objectifs de sobriété foncière, de qualité de cadre de vie et les besoins de développement résidentiel. Cette approche vise à concilier limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et qualité urbaine des futurs projets, dans la continuité de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Les objectifs de densité moyennes par tissu urbain³ sont fixés selon l'entité géographique du territoire, permettant d'adapter les formes urbaines à la typologie de tissu urbain et au niveau de centralité de chaque polarité :

- **Cœur d'agglomération** : 80 logements/ha, traduisant une ambition forte de renouvellement urbain, de requalification et de densification maîtrisée dans les centralités les mieux desservies.

³ En densification et en extension

- **Pôles de proximité** : 50 logements/ha, en cohérence avec leur rôle d'appui à la centralité principale et leur capacité d'accueil d'un développement résidentiel mixte et équilibré.
- **Centralités secondaires** : 30 logements/ha, pour accompagner la revitalisation des bourgs, la consolidation des équipements de proximité et la densification douce des tissus existants.
- **Tissus pavillonnaires et secteurs périurbains** : 12 logements/ha, dans une logique de sobriété et de préservation du cadre paysager et environnemental.

Ces valeurs ne constituent pas des seuils réglementaires impératifs mais des objectifs cibles à l'horizon du temps d'application du SCoT. Elles fournissent un cadre de référence pour les documents d'urbanisme locaux qui devront les adapter à leurs contextes morphologiques et à leurs projets communaux.

Cette approche graduée permet de renforcer la cohérence territoriale entre les niveaux de polarité, d'assurer une meilleure optimisation du foncier mobilisable et de garantir une qualité urbaine durable, en intégrant les enjeux de mobilité, d'accès aux services et de performance environnementale.

E. Promouvoir un urbanisme plus durable et résilient

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération promeut un urbanisme de proximité conciliant sobriété foncière, qualité urbaine et adaptation climatique.

En effet, la densification, encadrée ne vise pas seulement une augmentation mécanique du bâti, mais une amélioration qualitative des formes urbaines : continuité des fronts bâtis, compacité des îlots, création d'espaces publics végétalisés et intégration paysagère. Les extensions urbaines, strictement limitées et conditionnées à la capacité des réseaux et à la compatibilité environnementale, sont réservées aux secteurs identifiés dans le DOO comme prioritaires.

En plus de planifier des densités cohérentes avec les morphologies urbaines, les formes bâties et la qualité des opérations recherchées visent à réduire les îlots de chaleur, à améliorer la perméabilité des sols et à renforcer la végétation urbaine. Le projet contribue ainsi à la résilience du territoire face aux risques d'inondation, d'incendie et aux effets du changement climatique.

Cette évolution des pratiques d'aménagement traduit la volonté de passer d'un urbanisme extensif et consommateur d'espaces à un urbanisme maîtrisé, fondé sur la cohérence, la mixité et la qualité du cadre de vie. Elle constitue l'un des piliers du modèle de développement équilibré et durable porté par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

IX. Application des dispositions de la loi Littoral

A. Le cadre législatif et réglementaire

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » vise à concilier le développement des activités économiques, notamment celles liées à la mer, l'orientation et la maîtrise de l'urbanisme, ainsi que la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel. Il est défini à l'article L.321-1 du code de l'environnement comme *une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur.*

La loi Littoral concerne plus de 1 200 communes riveraines de la mer, mais aussi de grands lacs, d'estuaires ou de deltas. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion ou de submersion marine subis par ces territoires, elle tente de concilier préservation et développement du littoral. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur les communes littorales d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, soit trois des cinq communes de la communauté d'agglomération.

Le SCoT apparaît comme un levier pour répondre aux enjeux littoraux. Ce document comporte plusieurs outils d'actions spécifiques aux zones littorales et maritimes.

Ces derniers sont rassemblés dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le SCoT a pour objectif de définir les principes d'aménagement liés au littoral suivants :

- Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation ;
- Fixe les orientations concernant :
 - L'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, d'une part, et les activités notamment économiques, résidentielles et touristiques, d'autre part ;
 - L'accès au littoral et le partage des usages, notamment dans le cadre du développement des énergies marines renouvelables, du maintien et du développement des activités de loisirs, aquacoles ou halieutiques ;
 - La gestion des milieux aquatiques, la prévention des risques naturels liés à la mer et l'adaptation des territoires au recul du trait de côte ;
- Précise, pour favoriser une gestion intégrée de la zone côtière, les vocations des différents secteurs de l'espace maritime, les conditions de la compatibilité entre les différents usages de ces derniers, et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties du littoral qui sont liées à cet espace ;
- Précise les mesures de protection du milieu marin ;
- Mentionne les orientations relatives à l'aquaculture marine et aux activités de loisirs.

B. La définition des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés

La loi Littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante.

Cette urbanisation existante s'exprime par une « agglomération » ou un « village ». Des constructions et installations peuvent être autorisées au sein de l'enveloppe bâtie des « secteurs déjà urbanisés » (L.121-8 du Code de l'urbanisme).

A cette fin, le SCoT doit déterminer les critères d'identification et localiser les :

- Agglomérations,
- Villages,
- Autres secteurs déjà urbanisés (SDU), exclus dans les espaces proches du rivage,

Les autres secteurs sont considérés comme des « espaces d'urbanisation diffuse » et ne peuvent accueillir de nouvelles constructions à l'exception des dérogations prévues par la loi Littoral.

Les secteurs urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse, par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets, ou la présence d'équipement ou lieux collectifs.

1. Méthode employée pour localiser les enveloppes urbaines

Pour rappel l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU et d'en définir la localisation. Il appartient ensuite aux PLU de délimiter les entités urbaines identifiées à la parcelle. S'agissant des SDU, cette délimitation doit intervenir au plus près du bâti. Le SCoT présente donc une représentation graphique, ainsi qu'une localisation rédactionnelle qui laisse une marge de manœuvre aux auteurs des PLU. Il est cependant précisé que les équipements de type camping ne constituent pas des zones agglomérées lorsqu'ils sont situés en limite d'agglomération, village ou SDU.

Les enveloppes urbaines sont évaluées au regard des continuités entre les différents éléments bâtis. Dans le cadre de la révision du SCoT, une interdistance de 50 mètres entre les bâtiments a été choisie et appliquée afin de discerner continuité et discontinuité urbaine.

2. Définir les agglomérations, les villages et les SDU

Le SCoT a pour objectif d'affiner les critères qui définissent les agglomérations et villages, et de définir et localiser les Secteurs Déjà Urbanisés.

L'enjeu premier a été de déterminer les indicateurs permettant d'identifier les secteurs à analyser, précisés par le Code de l'urbanisme et les critères locaux. Plusieurs critères sont retenus afin de pré-identifier les agglomérations, villages et SDU potentiels :

- la délimitation des enveloppes urbaines. Celles-ci ont été formées à partir de la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée,
- la desserte de ces enveloppes par les réseaux primaires,
- les équipements, services, commerces et entreprises proposés
- le nombre de logements et de résidents présents,
- la densité,
- la localisation éventuelle dans la bande des 100 mètres ou dans les Espaces Proches du Rivage,
- la surface et le nombre de constructions,
- les définitions et les localisations déjà émis dans le SCoT approuvé le 11 décembre 2017

Deux critères sont apparus comme déterminant pour différencier à terme, après l'analyse fine de chaque secteur, les trois types entités au titre de la Loi Littoral : le nombre d'unités de constructions et/ou le nombre de logements continues au sein de l'enveloppe urbaine et la superficie.

a) Les agglomérations

Le PAS du SCoT présente un schéma d'armature territoriale qui met en évidence la stratégie de développement des différentes polarités du territoire. Trois types de polarités sont identifiés : principales, secondaires et contraintes. Par principe, au regard des objectifs de développement et dans un souci de cohérence, pour les communes soumises à la loi littoral, toutes les polarités identifiées constituent des agglomérations.

Cependant, le SCoT affine les critères qui définissent les notions d'agglomération, selon les caractéristiques propres au territoire :

Les polarités identifiées par le PAS comprennent environ 800 constructions à l'usage d'habitation et/ou 800 logements, à l'exception du Trayas dont le nombre de constructions est bien moindre qui correspond à un village (*cf. partie b les villages*). Ce double critère de constructions résidentielles et de logements a pour objectif d'inclure tous les types de tissus dans la définition d'agglomération : habitats collectifs et habitats individuels.

La diamétrale de centralité représente l'ensemble des secteurs de programmation d'extension du foncier économique et d'intensification. L'ensemble de ces parcs d'activités constituent les espaces privilégiés pour accueillir les entreprises du territoire et doivent concourir à l'attractivité économique du territoire.

Pour permettre à ces zones d'activités, jouant un rôle structurant dans l'économie métropolitaine et locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PAS, le SCOT identifie ces espaces comme des agglomérations sous condition : seules les zones d'activités d'une superficie minimale de 25 ha et disposant d'une desserte interne peuvent être identifiées comme une agglomération à dominante économique. Les

autres zones d'activités qui ne répondent pas à ce critère pourront être identifiées comme village à dominante économique si elles répondent aux critères définis comme tels.

Le territoire est également composé d'espaces urbains continus mixtes composés à la fois de quartiers résidentiels et de zones d'activités et/ou commerciales. Les critères précédents ne sont donc pas une règle absolue mais un indicateur à adapter au contexte local de chaque entité. Un espace urbain stratégique identifié par le PAS, d'une superficie supérieure à une centaine d'hectares, comprenant une zone d'activités d'envergure et environ 500 logements, peut être qualifié d'agglomération dès lors qu'il exerce une fonction centrale au sein du territoire.

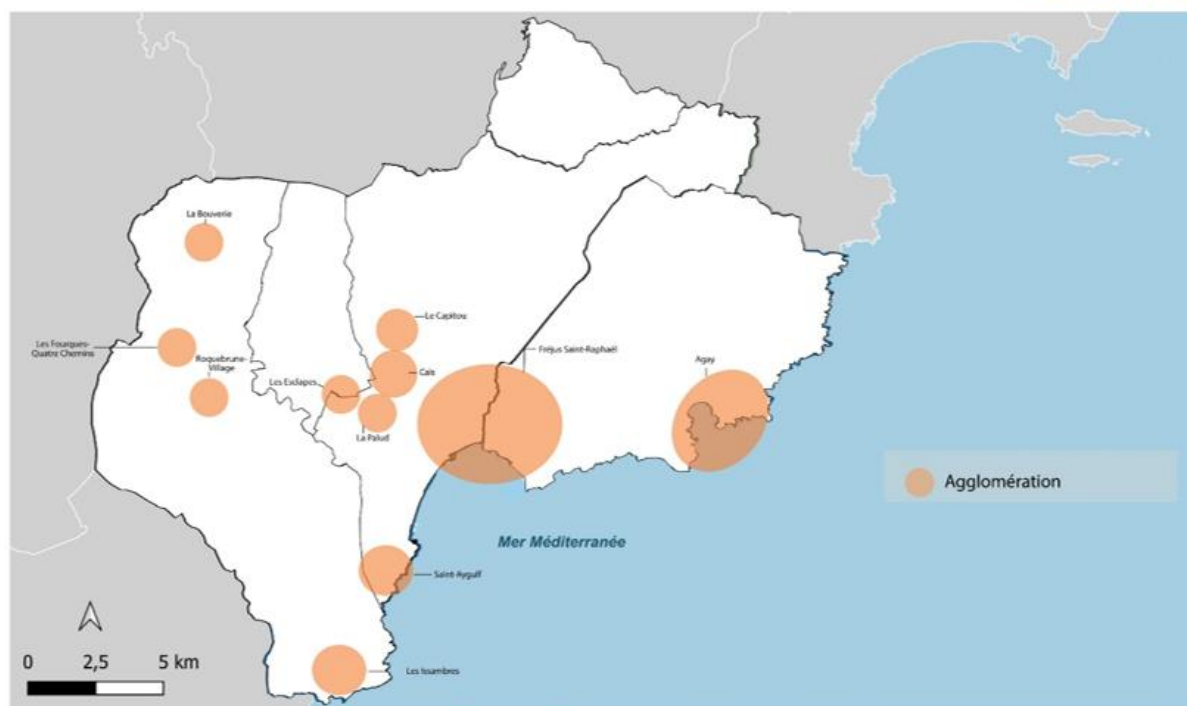
Ainsi, afin d'assurer la compatibilité avec la loi Littoral et d'explicitier la différence avec la notion de village, la définition d'agglomération pour les communes littorales est rédigée comme suit :

« Est considérée comme agglomération une enveloppe urbaine continue rassemblant environ 800 logements/unités de constructions à usage résidentiel ou, pour les secteurs à dominante économique, une surface bâtie supérieure à 25 ha. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les espaces urbains stratégiques mixtes associant logements et activités. ».

D'autres paramètres d'appréciation peuvent compléter l'analyse des agglomérations.

- Les limites administratives ne doivent pas être considérées comme un obstacle à la continuité urbaine (ex. continuum entre Saint-Raphaël et Puget-sur-Argens).
- La présence d'un bourg historique et de plusieurs services renforce la qualification d'agglomération.
- À l'intérieur des agglomérations, les coulées vertes et corridors écologiques (parcs, vallons, espaces végétalisés) participent à la structure urbaine et à la qualité environnementale sans rompre la continuité du bâti.
- De même, les voies de transit ne constituent pas de rupture lorsqu'elles assurent une desserte locale ou que l'urbanisation se développe de part et d'autre dans des conditions comparables.

La traduction réglementaire des agglomérations sera précisé par les documents locaux d'urbanisme qui tiendront compte des activités et de l'usages effectifs des sols. En effet par exemple, des espaces naturels et agricoles peuvent exister au sein des agglomérations. La qualification d'un secteur en agglomération n'exclut pas la possibilité pour les PLU de classement en zonages naturel ou agricole de parcelles à préserver qui constituent des espaces de respiration et de traversées pour la biodiversité en zones urbaines.



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESSIGN, Fond : ESRI World Topo

Commune	Nom du secteur	Typologie	Justifications par secteurs
Fréjus / Saint-Raphaël	Agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël	Agglomération	2 578,7 ha, 17 770 constructions dont 14 055 résidentielles, 47 552 logements. Densité élevée, forte mixité fonctionnelle et continuité urbaine. Agglomération principale.
Saint-Raphaël	Agay	Agglomération	369,9 ha, 1 967 constructions dont 1 517 résidentielles, 3 298 logements. Densité élevée, forte mixité fonctionnelle et continuité urbaine. Agglomération littorale structurée.
Fréjus / Roquebrune-sur-Argens	Saint-Aygulf	Agglomération	445,2 ha, 3 332 constructions dont 2 756 résidentielles, 5 878 logements. Agglomération dense et mixte, bien équipée et continue. Pôle majeur de la façade littorale sud-ouest.
Roquebrune-sur-Argens	Les Issambres	Agglomération	601,8 ha, 3 442 constructions dont 2 792 résidentielles, 3 901 logements. Agglomération littorale résidentielle et touristique, fortement urbanisée.

Roquebrune-sur-Argens	Roquebrune-Village	Agglomération	101,6 ha, 1 297 constructions dont 990 résidentielles, 1 963 logements. Centralité communale structurée, fonctions administratives et de services.
Roquebrune-sur-Argens	Les Fourques – Quatre Chemins	Agglomération	159,9 ha, 915 constructions dont 537 résidentielles, 634 logements. Agglomération mixte à dominante économique au nord sur environ 45 hectares et à dominante résidentielle au sud, continuité urbaine marquée.
Roquebrune-sur-Argens	La Bouverie	Agglomération	236,8 ha, 1 722 constructions dont 1 538 résidentielles, 1 704 logements. Pôle urbain regroupement habitations et équipements densité forte et diversité d'usages.
Fréjus	Capitou	Agglomération	177,8 ha, 360 constructions dont 134 résidentielles, 151 logements. Agglomération mixte articulant majoritairement des activités économiques mais également des habitations. L'activité économique est dominante sur les 177,8 hectares et est donc largement supérieure au seuil de 25 hectares pour les agglomérations économiques.
Fréjus	Caïs	Agglomération	95,5 ha, 617 constructions dont 377 résidentielles, 776 logements. Agglomération résidentielle dense caractérisée par ses nombreux logements collectifs et bien équipée.
Fréjus	La Palud	Agglomération	53,9 ha, 346 constructions dont 182 résidentielles, 216 logements. Agglomération mixte, pôle économique secondaire. L'activité économique est dominante sur 42,2 hectares des 53,9 hectares du secteur et est donc largement supérieure au seuil de 25 hectares pour les agglomérations économiques.
Fréjus	Les Esclapes	Agglomération	8,0 ha, 10 constructions (aucune résidentielle). Zone d'activités économique, continuité directe avec l'agglomération économique de Puget-sur-Argens sur environ 152 hectares dans un contexte urbain mixte qui au total s'entend sur plus de 280 hectares. Secteur indissociable du contexte urbain et économique de la diamétrale de centralité autour de la DN7.

L'article L 121-3 du code de l'urbanisme indique que le SCOT doit préciser les critères d'identification et la localisation des villages. Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération établit des critères, en prenant appui sur les enveloppes urbaines retenues. Les villages définis sur le territoire :

- ont un rayonnement au-delà de leur enveloppe par la présence de commerces, services, équipements, etc. ;
- présentent une densité et un nombre de construction significatifs,
- et/ ou présentent un espace collectif identifiable qui assure une vie de village et en font des relais de proximité,
- et/ou peuvent faire l'objet de partis pris politiques d'aménagement pour assurer le maintien d'une proximité pour les habitants dans ces secteurs denses.

Afin de conserver une cohérence pour différencier les villages des agglomérations, le nombre de constructions et de logements pour les zones à vocation résidentielle et la surface pour les zones à vocation économique sont les critères déterminants.

Les enveloppes urbaines du territoire, de manière générale, sont nombreuses, souvent densément construites, et s'étendent sur de grandes surfaces. Il est fait le choix de définir comme village **« les enveloppes urbaines continues comprenant environ entre 150 et 800 logements et/ou d'unités de constructions à usage d'habitation. Ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie comprise entre 10 hectares et 25 hectares. Cette appréciation reste indicative et peut être adaptée au contexte local, notamment pour les secteurs mixtes associant logements et activités ».**

Ainsi, les villages présentent une enveloppe continue comprenant entre 150 et 800 unités de constructions continues à usage d'habitation, et peuvent se densifier, mais non s'étendre. Le SCoT précise ainsi les conditions d'urbanisation de ces secteurs. Leur densification permettra d'optimiser le foncier et de produire des logements, mais aussi de faciliter la remise sur le marché de bâtis anciens dégradés ou vacants (remise aux normes, extensions plus importantes qu'en écarts...) et de permettre la pérennisation ou le renforcement des activités économiques, des équipements et des services présents.

Les villages peuvent être constitués de sites d'activités économiques isolés dont la surface est comprise entre 10 hectares et 25 hectares qui jouent un rôle important dans l'économie locale. Il s'agit de permettre le renouvellement urbain de ces secteurs et d'assurer la pérennité des entreprises.

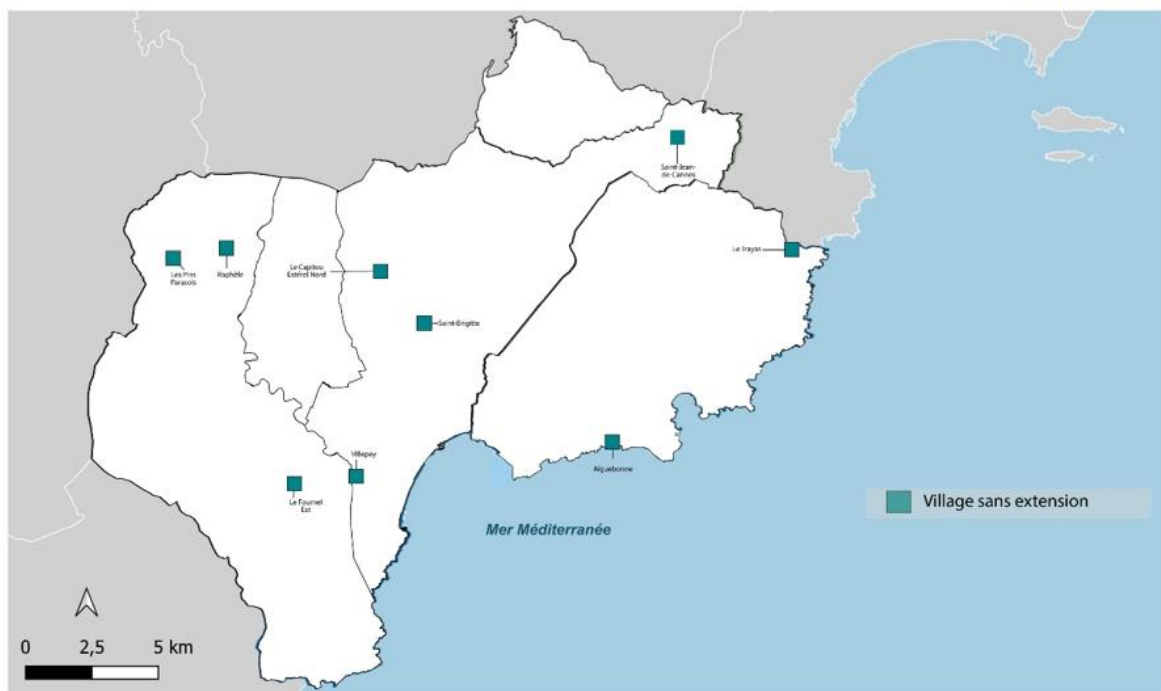
Tout comme les agglomérations, les villages ne sont pas nécessairement exclusivement résidentiels ou exclusivement économiques. Le territoire comprend également des espaces urbains continus mixtes, associant quartiers d'habitations, zones d'activités et espaces commerciaux. Ainsi, les critères de classification ne constituent pas une règle stricte, mais plutôt des indicateurs à adapter au contexte local et aux caractéristiques propres de chaque polarité. Un espace urbain stratégique identifié par le PAS regroupant une zone d'activités et ayant environ 130 logements, peut être qualifié de village.

Enfin au regard de l'intensité constructive déjà portée sur les agglomérations des trois communes, de la volonté de conserver l'organisation urbaine actuelle de ces villages et leur place dans les armatures communales, ainsi que le choix de réduire la consommation d'espaces, **le SCoT ne permet pas l'extension des villages.**

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Mise en œuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

Commune	Nom du secteur	Typologie	Justifications par secteurs
Saint-Raphaël	Le Trayas	Village	31,9 ha, 228 constructions dont 189 résidentielles, 234 logements. Morphologie dense, habitat concentré, cœur villageois le long de la route des Calanques.
Saint-Raphaël	Aiguebonne	Village	19,8 ha, 157 constructions dont 120 résidentielles, 268 logements. Secteur résidentiel caractérisé par sa forte proportion d'habitats collectifs.
Fréjus	Sainte-Brigitte	Village	49,7 ha, 394 constructions dont 371 résidentielles, 393 logements. Secteur résidentiel dense et homogène.
Fréjus	Villepey	Village	18,1 ha, 166 constructions dont 101 résidentielles, 170 logements. Morphologie linéaire et caractérisée par ses logements collectifs.
Fréjus	Saint-Jean-de-Cannes	Village	43,9 ha, 389 constructions dont 356 résidentielles, 372 logements. Urbanisation continue et fonction résidentielle dominante.
Fréjus	Le Capitou de l'Estérel-Nord	Village	31,3 ha, 315 constructions dont 265 résidentielles, 290 logements. Urbanisation groupée et dense.

Roquebrune-sur-Argens	Le Fournel Est	Village	35,2 ha, 768 constructions dont 705 résidentielles, 723 logements. Village résidentiel compact et structuré.
Roquebrune-sur-Argens	Les Pins Parasols	Village	19,7 ha, 206 constructions dont 178 résidentielles, 183 logements. Secteur résidentiel structuré.
Roquebrune-sur-Argens	Parc d'activités de La Bouverie (Raphèle)	Village	16,5 ha, 63 constructions dont 15 résidentielles, 343 logements. Secteur mixte (économique et résidentiel) formant un pôle local cohérent. Ce secteur ne peut pas être rattaché à l'agglomération de la Bouverie en raison d'une séparation marquée par la ripisylve du Blavet.

c) Les secteurs déjà urbanisés

L'article L.121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse. Selon cet article, un SDU se caractérise par, « *entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

Le travail d'identification des SDU s'est effectué en plusieurs étapes :

- Premièrement, les secteurs situés en Espace Proche du Rivage ont été exclus, les nouvelles constructions dans les SDU n'étant pas possibles comme précisé par l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme,
- Deuxièmement, l'enjeu a été de déterminer des indicateurs permettant d'identifier les secteurs à étudier, et constituer ainsi une première liste d'entités pouvant être catégorisé en SDU. Les indicateurs analysés sont les suivants :
 - la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée. Au-delà de cette distance, les constructions ne sont pas comprises dans une enveloppe urbaine et donc le secteur est qualifié d'espace diffus.
 - la surface et le nombre de constructions au sein de ces enveloppes urbaines. En dessous de 30 constructions, un secteur ne peut être considéré comme un SDU.

La définition des SDU qui découle de cette démarche est la suivante :

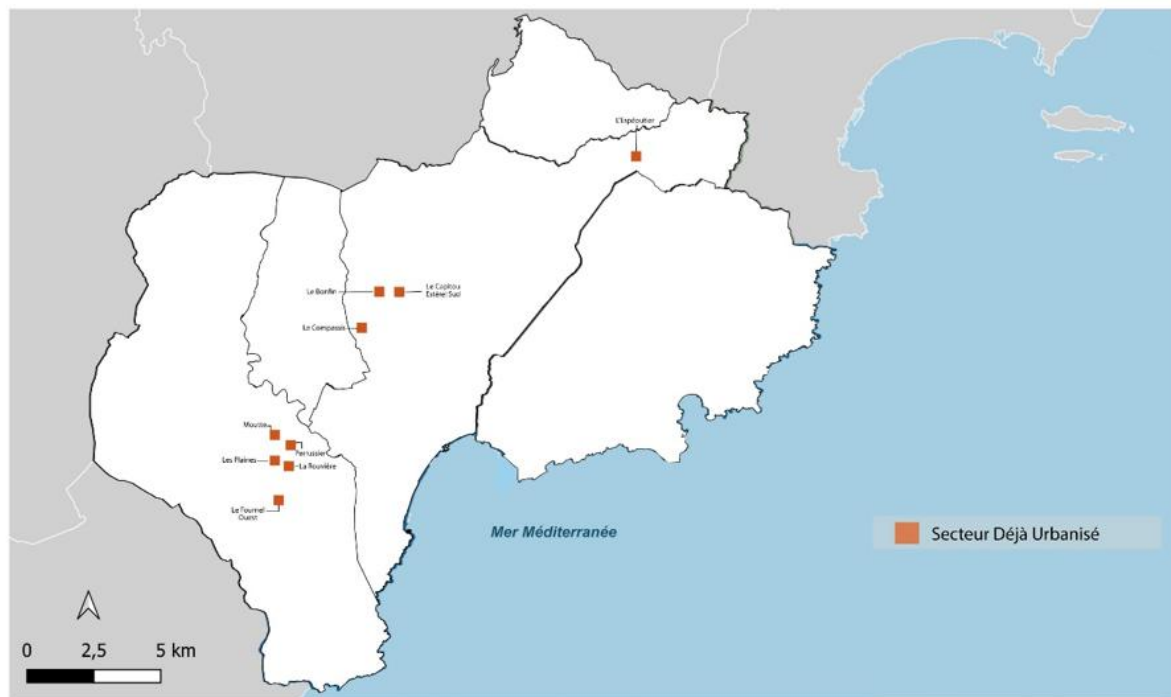
« Les Secteurs Déjà Urbanisés sont une enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, localisée ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent entre 30 et 150 logements/unités de constructions à usage résidentiel compris ».

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme précise que dans les SDU, peuvent uniquement être autorisées, « *les constructions à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ».

Ainsi, conformément aux usages autorisés dans les SDU dans le cadre de la loi Littoral, seules peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation ou les hébergements (hôtel, résidences seniors, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics. L'implantation de commerces ne pourra pas, par exemple, être autorisée.

Par ailleurs, les constructions autorisées ne pourront venir étendre l'enveloppe bâtie du SDU. L'extension de l'urbanisation est interdite. Il s'agit uniquement de permettre l'évolution des constructions existantes et la densification. Ainsi, les bâtiments commerciaux ou artisanaux déjà présents dans les SDU pourront s'agrandir, à condition de rester dans l'enveloppe bâtie du SDU. L'agrandissement des constructions existantes n'est ainsi pas soumis au principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les SDU ont vocation à recevoir un zonage U avec un règlement n'autorisant que les logements, hébergements et équipements d'intérêt collectif et services publics. L'extension est interdite au-delà de ces secteurs comme le mentionne l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Un zonage AU n'a pas vocation à être utilisé.



Réalisation : Planed, 2025.

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

Commune	Nom du secteur	Typologie	Justifications par secteurs
Roquebrune-sur-Argens	Moutte	SDU	11,2 ha, 116 constructions dont 38 résidentielles, 139 logements. Secteur en continuité immédiate du bourg de Roquebrune-sur-Argens et des zones d'activités voisines. La trame viaire est lisible et bien structurée, assurant la desserte complète du bâti. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif sont présents. Malgré une densité faible, le bâti forme un tissu cohérent et connecté, qui le distingue de l'habitat diffus.
Roquebrune-sur-Argens	Le Pérussier	SDU	16,3 ha, 86 constructions dont 49 résidentielles, 91 logements. Secteur enclavé mais en prolongement de zones urbanisées existantes. La desserte est assurée par une voirie interne continue. Les réseaux sont en grande partie disponibles. L'organisation du bâti en poches groupées, le long des voies, confère une cohérence d'ensemble. Faible mixité fonctionnelle mais urbanisation stable et lisible.

Roquebrune-sur-Argens	La Rouvière (des Plaines)	SDU	8,0 ha, 62 constructions dont 10 résidentielles, 28 logements. Caractérisé par une concentration d'habitats intermédiaires et individuels ⁴ . Ensemble compact, bâti autour d'un maillage de voies locales connectées au réseau principal. Présence confirmée des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le secteur, faiblement dense, conserve néanmoins une continuité urbaine nette, sans discontinuité majeure.
Roquebrune-sur-Argens	ZAC des Plaines	SDU	8,0 ha, 77 constructions dont 64 résidentielles, 107 logements. Secteur récent, desservi par un maillage interne de voies structurées et raccordé aux réseaux principaux. Bonne continuité avec le secteur des Plaines. Densité modérée mais habitat regroupé en îlots cohérents. Existence d'équipements de proximité et d'un maillage routier bien défini.
Roquebrune-sur-Argens	Le Fournel Ouest	SDU	5,9 ha, 79 constructions. Village résidentiel compact et structuré, caractérisé par de nombreuses habitations individuelles ⁵ organisées autour de boucles et d'impasses. Le bâti présente une homogénéité architecturale et des parcelles de taille régulière. L'ensemble est à proximité d'un pôle de loisirs comprenant une piscine et des courts de tennis. Le tissu urbain est nettement délimité par des espaces naturels et boisés, marquant une transition franche entre le quartier bâti et son environnement.
Fréjus	Le Bonfin	SDU	8,8 ha, 40 constructions dont 17 résidentielles, 105 logements. Caractérisé par une concentration d'habitats collectifs. Secteur à dominante résidentielle, desservi par une voirie interne organisée en boucle. Réseaux d'eau et d'électricité présents, assainissement collectif partiel. Habitat groupé autour d'un noyau principal, offrant une continuité urbaine perceptible. Densité faible mais organisation structurée.
Fréjus	Le Capitou de l'Estérel-Sud	SDU	9,1 ha, 105 constructions dont 90 résidentielles, 96 logements. Morphologie linéaire mais cohérente, adossée à la trame viaire principale. Les réseaux sont disponibles et les constructions raccordées. Habitat regroupé par poches successives, formant un tissu semi-continu. La structuration du bâti par les voies distingue nettement le secteur d'une urbanisation diffuse.

⁴ La différence entre le nombre de constructions résidentielles et de logements s'explique par l'exploitation des données issues de la BD Topo. En effet, la BD Topo identifie différents usages associés à des constructions dont « l'usage résidentiel ». Toutefois, pour certains secteurs, dont La Rouvière, l'usage « indifférencié », correspondant à un usage inconnu est fortement présent. L'observation du secteur quant à elle confirme une forte concentration de bâtiments à usage d'habitation.

⁵ Cf. note bas de page n°4. Au regard de l'observation réelle sur le terrain, la quasi-intégralité du quartier est composé de constructions habitées. Il est estimé : 76 constructions résidentielles et parallèlement 76 logements. Le domaine touristique des deux collines et deux constructions identifiées comme ayant une activité économique sont déduites de cette estimation.

Fréjus	Le Compassis	SDU	5,6 ha, 39 constructions dont 15 résidentielles, 16 logements⁶. Ensemble bâti en continuité du réseau viaire et des zones déjà urbanisées. Réseaux d'eau et d'électricité disponibles. Densité très faible, mais habitat organisé autour de la voie principale. Le linéaire bâti forme un front urbain homogène, sans rupture marquée avec le tissu voisin.
Fréjus	Parc résidentiel de l'Estérel (L'Espéoutier)	SDU	17,0 ha, 80 constructions dont 60 résidentielles, 61 logements. Urbanisation continue bien que peu dense, avec un réseau de voies internes clairement dessiné. Réseaux d'eau et d'électricité disponibles, assainissement par dispositifs autonomes. Habitat regroupé au sein d'un périmètre délimité, conférant une cohérence morphologique. Se distingue nettement d'une urbanisation diffuse par la structuration du bâti et la trame viaire organisée.

⁶ Cf. note de bas de page n°4

C. Les espaces diffus et les règles particulières de la loi Littoral

Les espaces qui ne respectent pas les critères établis sont considérés comme des espaces diffus.

Les espaces qui ne sont pas qualifiés en tant qu'agglomération, village ou SDU ne peuvent recevoir une urbanisation nouvelle (nouveau bâtiment quelle que soit sa dimension, parking cimenté ou bitumé etc.).

En revanche, les agrandissements des constructions existantes sont possibles :

- L'agrandissement d'une construction existante n'étant pas considérée comme une extension de l'urbanisation devant être réalisée en continuité d'une agglomération ou d'un village.
- Les réhabilitations sont également permises, permettant notamment de porter des projets d'équipements publics à caractère pédagogique et de mise en sécurité des biens et des personnes.

Peuvent également s'implanter les constructions et installations qui bénéficient de dérogation à la loi Littoral. En effet, le DOO précise en préambule des modalités de mise en œuvre de la loi Littoral que des dérogations spécifiques existent concernant notamment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages, le principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage ou encore la préservation des espaces et des milieux remarquables et caractéristiques du littoral.

Le DOO ne précise pas la liste des dérogations qui sont présentées par le Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du SCoT notamment car son rôle consiste à créer un cadre général de l'application de la loi Littoral à partir duquel il appartiendra aux PLU de le traduire à l'échelle communal. Les dérogations à la loi Littoral sont des règles générales applicables directement à l'instruction des autorisations du droit des sol. Elles ne nécessitent ni précisions ni justifications de la part du SCoT.

Ces dérogations et/ou règles particulières sont précisées, sans prétendre à l'exhaustivité, aux articles :

- L.121-4, L.121-5, R.121, L.121-5-1, L.121-5-2, L.121-6 pour les dispositions générales de la loi Littoral,
- L.121-10, L.121-11, L.121-12, L.121-12-1 pour le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages,
- L.121-17 pour l'urbanisation interdite dans la bande littorale,
- L.121-25 et L.121-26, pour la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

D. Les espaces proches du rivage (EPR)

Comme le disposent les articles L.121-13 à L.121-5 du Code de l'urbanisme, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Les Espaces Proches du Rivage se définissent au regard :

- de la visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,
- de la distance vis-à-vis du littoral,
- du relief et de la configuration particulière de lieux.

En effet, il s'agit, principalement pour les espaces où la présence de la mer est très prégnante (co-visibilité...), d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires.

L'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Les documents d'urbanisme assurent que le droit des sols appliqués ne permet pas une évolution significative des formes urbaines présentes.

L'analyse du linéaire côtier de Roquebrune-sur-Argens à Saint-Raphaël met en évidence des configurations paysagères différenciées, justifiant des délimitations d'espaces proches du rivage adaptées à la visibilité, au relief et à la densité d'urbanisation. Ces différences structurent la perception du littoral et fondent la hiérarchisation des niveaux de sensibilité paysagère le long du rivage.

Cette analyse permet d'évaluer les sensibilités des littoraux et des espaces localisés entre 2 et 3 km des rives au regard des critères prévus par la loi Littoral afin de délimiter les espaces proches du rivage. Les segments littoraux ont été évalués ainsi :

	Visibilité	Relief et configuration de lieux	Distance
Les Issambres			
Saint-Aygulf			
Estuaire de l'Argens			
Centre Urbain			
Boulouris			
Le Dramont			
Agay			
Anthéor			
Le Trayas			

Echelle des sensibilités :

	Forte
	Moyenne
	Faible

1. Les Issambres et Saint-Aygulf

Espace en surplomb collinaire sur la mer, la sensibilité paysagère y est forte et la profondeur élevée pour couvrir l'ensemble des pentes jusqu'aux lignes de crête. Certains terrains non perceptibles depuis la mer, car situés en contre-pente, appartiennent néanmoins aux espaces proches du rivage en raison de la configuration des lieux : une urbanisation littorale diffuse, imbriquée dans un maillage végétal dense. Ces espaces, à l'exception des centralités, n'ont pas vocation à être densifiés par les documents d'urbanisme, et leurs caractéristiques paysagères sont protégées.

Le secteur Les Issambres–Saint-Aygulf se caractérise par une alternance de zones bâties modérément, de collines boisées et de calanques. La présence du sentier littoral confirme la forte relation entre mer et relief, ainsi que l'accès à un paysage naturel valorisé.

Les vues depuis la mer révèlent une succession de pentes boisées et de ponctuations bâties claires, formant un fond de scène paysager continu. La perception du relief est marquée ; la limite entre espaces littoraux et rétro-littoraux se fond visuellement du fait des pentes continues. Cette configuration justifie une profondeur élargie de l'espace proche du rivage, englobant les versants visibles jusqu'aux lignes de crête principales.

2. Estuaire de l'Argens

La visibilité et la configuration des lieux n'imposent pas une forte profondeur de l'espace proche du rivage. La plaine littorale, très ouverte, se compose d'une large bande sableuse bordant la mer, puis de la coulée fluviale de l'Argens qui traverse cette frange avant de se jeter dans la Méditerranée.

Le tracé de la RD98, situé en léger retrait du rivage, matérialise une séparation nette entre l'espace littoral proprement dit et la zone rétro-littorale. Les reliefs faibles en avant-plan confirment l'absence de perspective profonde : l'horizon marin domine et la limite du rivage reste visuellement bien identifiable.

Depuis la mer, le regard perçoit une ligne horizontale continue marquée par la plage, les zones humides et quelques équipements ponctuels. La lisibilité du relief étant quasi nulle, l'espace proche se limite naturellement à une bande restreinte correspondant à la zone d'interface entre la mer, l'embouchure et la RD98. Les espaces agricoles et naturels situés plus à l'intérieur ne s'inscrivent pas dans la perception immédiate du littoral, ce qui confirme la pertinence d'une profondeur réduite.

3. Centre Urbain de la Base Nature au port Santa-Lucia

L'intensité constructive déjà forte du centre urbain (Port Fréjus, Fréjus Plage, cœur de Saint-Raphaël) met en évidence une bande littorale densément bâtie, avec peu de recul entre le front de mer et l'urbanisation. Le tissu urbain est continu, structuré par un maillage serré de voies et d'immeubles, auquel s'ajoutent des infrastructures parallèles au rivage (route littorale et ligne ferroviaire Marseille–Vintimille).

La route et les quais des ports-marinas prolongent visuellement le littoral urbanisé, interrompant la transition avec les espaces ouverts. L'arrière-bande ne présente que peu d'espaces de respiration : la densité bâtie est maximale et la limite entre bord de mer et quartiers intérieurs est faible.

Les vues depuis la mer soulignent un front urbain continu et homogène, constituant une véritable ligne de contact entre la ville et l'eau. Le relief est quasi nul : le bâti forme la ligne d'horizon.

Dans ce contexte, la délimitation de l'espace proche du rivage peut être tenue au premier rideau urbanisé, correspondant à la frange construite dense, directement en contact avec le rivage.

4. Les Plaines et Boulouris

La trame paysagère héritée de l'époque ferroviaire et balnéaire (Compagnie des chemins de fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée) demeure bien visible. On y observe de nombreuses villas et propriétés d'exception issues de la Belle Époque, intégrées dans un maillage parcellaire régulier et un cadre fortement végétalisé. Le tissu résidentiel, principalement individuel, s'organise le long du rivage et remonte progressivement vers le massif, conférant au quartier une qualité de « ville-jardin littorale ».

Depuis la mer, le paysage présente un rythme alternant masses arborées et volumes bâtis modérés, laissant percevoir des percées vertes vers l'arrière-pays. La topographie douce limite la profondeur visuelle : le relief n'impose pas d'extension marquée des espaces perçus depuis le large.

La délimitation des espaces proches du rivage peut donc s'étendre légèrement au-delà de la frange côtière pour inclure les ensembles végétalisés visibles depuis la mer, sans atteindre toutefois la profondeur caractéristique des quartiers collinaires de la Corniche d'Or. Cette approche garantit la valorisation du patrimoine paysager tout en maîtrisant l'urbanisation arrière.

5. Dramont – Agay – Anthéor et le Trayas

L'agglomération retrouve ici une configuration d'urbanisation littorale collinaire. La bande côtière est bordée de lotissements et de villas étagés sur les pentes du massif de l'Estérel, conférant au secteur un caractère résidentiel affirmé et une forte identité paysagère. Comme aux Issambres et à Saint-Aygulf, l'urbanisation est implantée en premier rideau face à la mer, tandis que les caractéristiques naturelles, relief contrasté, roches rouges, couvert forestier dense, composent un paysage d'une grande expressivité.

Les vues depuis la mer offrent une composition spectaculaire : les versants de l'Estérel descendent directement dans la mer, encadrant les baies d'Agay et d'Anthéor. La perception du relief domine et la continuité boisée des pentes structure le paysage littoral. L'urbanisation, bien que présente, se fond dans la trame végétale et épouse les lignes naturelles du relief.

La délimitation de l'espace proche du rivage englobe ici les versants visibles depuis la mer jusqu'aux ruptures topographiques, incluant les espaces perçus comme partie intégrante du paysage côtier. Ces secteurs collinaires, à forte sensibilité paysagère, n'ont pas vocation à être densifiés ; la préservation du relief, de la végétation et des vues lointaines constitue un enjeu majeur de protection.

Cette approche graduée de la délimitation des espaces proches du rivage traduit une cohérence d'ensemble entre la perception depuis la mer, le relief et la morphologie urbaine. Elle distingue :

- les secteurs collinaires sensibles à forte visibilité (Issambres, Agay, Anthéor, Trayas) où la profondeur de l'espace proche s'étend jusqu'aux crêtes,
- les secteurs de plaine ou fortement urbanisés (Argens, centre urbain, Boulouris) où la profondeur reste limitée au premier plan perceptible depuis le rivage pour l'embouchure de l'Argens, au premier rideau urbanisé des agglomérations littorales de Fréjus et Saint-Raphaël.

Cette lecture spatiale des espaces proches du rivage constitue un fondement pour la gestion différenciée du littoral et la mise en cohérence des documents d'urbanisme avec la loi Littoral et les orientations du SCoT.

REVISION GENERALE
SCoT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

E. La bande des 100 mètres

La bande littorale des 100 mètres constitue un espace spécifique à préserver, où les constructions et installations sont, en principe, exclues en dehors des espaces déjà urbanisés. Ce principe s'applique le long du rivage, mais également sur les rives des plans d'eau intérieurs dont la superficie excède 1 000 hectares. Seules les activités nécessitant une proximité immédiate avec l'eau peuvent y être autorisées. Dans cette zone, la loi consacre la primauté du principe de protection de l'environnement sur celui de l'aménagement.

Les documents d'urbanisme locaux devront identifier clairement la bande littorale des cent mètres, préciser les limites des espaces urbanisés qui s'y trouvent et décliner les prescriptions réglementaires correspondantes.

Cette bande est par ailleurs exposée à des risques de submersion marine, ce qui restreint encore ses possibilités d'évolution. Sa délimitation n'est pas fixe : elle peut évoluer dans le temps, notamment sous l'effet de l'érosion côtière. C'est pourquoi le SCoT a fait le choix de ne pas la délimiter lui-même. Son identification relève des communes, qui pourront, le cas échéant, étendre cette zone au-delà des cent mètres en fonction de leur situation locale, de la sensibilité des milieux ou de la dynamique d'érosion du littoral.

F. Les grandes coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation s'inscrivent dans les principes fondamentaux de la loi Littoral, codifiées à l'articles L.121-22 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions visent à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral et à limiter l'extension urbaine pour éviter la continuité du bâti le long du rivage ou des axes littoraux. Les coupures constituent donc des secteurs d'inconstructibilité (hors exceptions limitées).

Leur traduction dans les documents d'urbanisme se fait comme suit :

- Le SCoT définit les principes de localisation et d'ampleur des coupures,
- Le PLU en précise le tracé et les conditions de préservation.

Au-delà de ces coupures d'urbanisation, les PLU peuvent en définir de nouvelles. Le SCoT n'identifie pas de coupure d'urbanisation entre les agglomérations des Issambres et de Saint-Aygulf car la continuité bâtie y est effective.

Afin d'identifier les grandes coupures d'urbanisation, le SCoT met l'accent sur la conservation des structures végétales existantes et la préservation des trames vertes et bleues, notamment en interface avec les zones urbanisées. Les coupures peuvent également jouer un rôle de transition paysagère entre les zones résidentielles et les espaces boisés des massifs, participant alors à la qualité visuelle du territoire et à la perception du relief, notamment de l'Estérel.

- la première grande coupure intervient entre la sortie de Saint-Aygulf et les parties naturelles de l'ex. Base Nature de Fréjus, l'ensemble de l'espace Caquot, sa grande dalle de stationnement puis l'urbanisation de Port Fréjus constituant la porte du cœur d'agglomération,
- la seconde grande coupure intervient sur les franges nord du quartier d'Aiguebonne. Le secteur d'Aiguebonne se situe précisément à la charnière entre le tissu résidentiel du nord de Saint-Raphaël et les pentes boisées du massif de l'Estérel, identifiées comme espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi Littoral. La coupure garantit la continuité écologique entre ces ensembles naturels et évite également

l'étalement urbain de l'agglomération de Saint-Raphaël dans le massif de l'Estérel et d'Aiguebonne vers le massif et vers le Cap Dramont.

- la dernière coupure d'urbanisation est celle qui court le long de la corniche d'Or de la fin d'Anthéor jusqu'à l'entrée du Trayas. Elle protège un espace naturel remarquable et reconnu comme l'un des plus belles routes au monde entre le rouge de l'Estérel, le bleu turquoise de la Méditerranée et, en hiver, le fond neigeux du Mercantour et des Préalpes.

REVISION GENERALE
SCoT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

Source(s) : INPN, ADMIN EXPRESSIGN. Fond : ESRI World Topo

G. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL) et les espaces marins remarquables

Les articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme disposent que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols (notamment le SCoT) préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et/ou les espaces et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou les espaces et milieux présentant un intérêt écologique.

L'article L.121-23 et le décret R.121-4 précisent la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de leur intérêt écologique : les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ».

Ces espaces revêtent des possibilités d'aménagement restreintes, seuls des aménagements légers ne portant pas atteinte à la qualité architecturale et paysagère des espaces et préservant les milieux. Ces aménagements légers admis sont très précisément listés par le décret R.121-5 du code de l'urbanisme et concernent notamment les installations légères d'accueil du public, les équipements nécessaires à la gestion ou à la protection du site, les aménagements agricoles de taille limitée et les constructions et les aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau

Leur traduction dans les documents d'urbanisme se fait comme suit :

- Le SCoT en fixe leurs principes et leur localisation générale dans son DOO,
- En prenant appui sur les cartographies du SCoT identifiant les espaces remarquables du littoral, les PLU inventorient ces espaces et les identifient à l'échelle cadastrale.

Ces espaces couvrent une grande superficie du territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et notamment :

- L'ensemble des parties encore naturelles et nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique du massif des Petites Maures à Roquebrune-sur-Argens au motif que leur couvert végétal est dense et qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage qui limitent l'augmentation de la capacité d'accueil des polarités autres que celle du cœur d'agglomération,
- Les étangs de Villepey, l'estuaire de l'Argens incluant les parties les plus significatives du lit majeur de l'Argens,
- L'ensemble du site classé du Massif de l'Estérel (dont le Cap Dramont) et ce jusqu'à la limite avec le département des Alpes Maritimes,

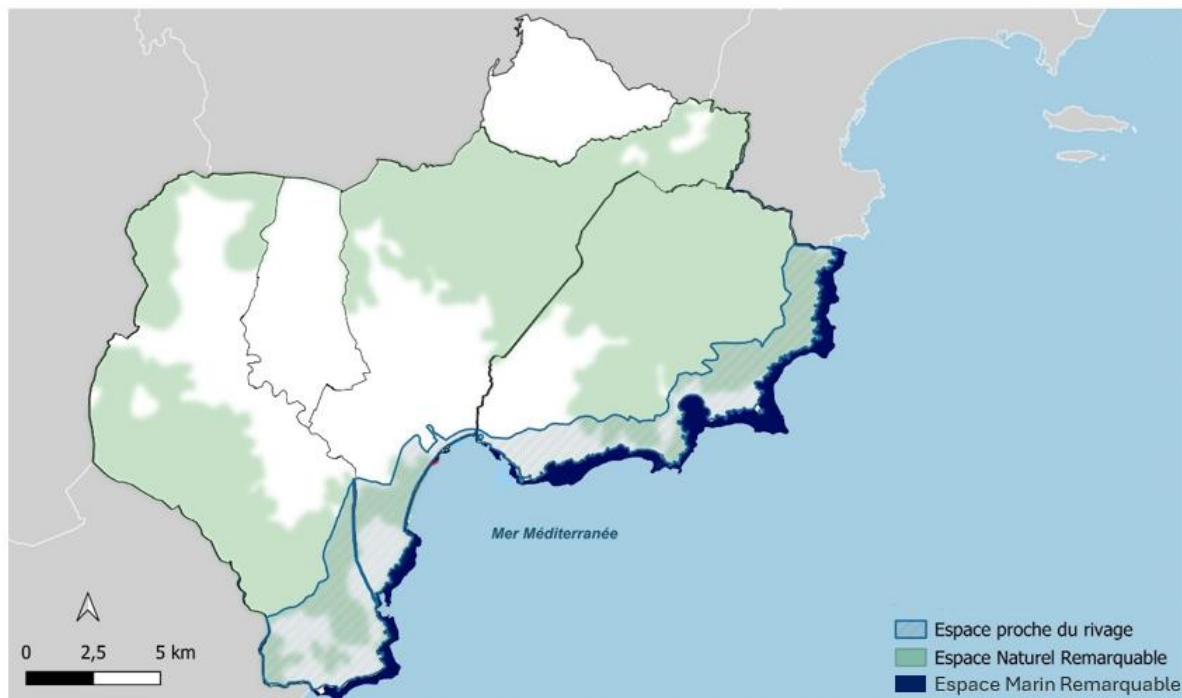
La détermination des espaces remarquables marins provient de l'inventaire des zones sensibles en matière de fonds marins (herbiers, sites écologiques fragiles...). Seule l'anse de l'agglomération n'est pas intégrée à ce dispositif compte tenu de l'exposition fréquente des fonds aux mouillages et aux rejets pluviaux de la Garonne et du Pédégal.

La cartographie ci-après représentent les espaces proches du rivage et les espaces remarquables et caractéristiques se divisant en « Espaces naturels remarquables » et en « Espaces marins remarquables » afin de distinguer les espaces terrestres et marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et/ou nécessaires au maintien des équilibres biologiques et/ou présentant un intérêt écologique.

REVISION GENERALE
SCOT ECAA

Mise en oeuvre de la Loi Littoral
Justification des choix retenus pour le projet

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Réalisation : Planed, 2025.

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

H. Les espaces boisés significatifs

L'article L.121-27 du Code de l'urbanisme stipule que le « *plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* ».

Les espaces boisés significatifs sont un outil central de la mise en œuvre de la loi Littoral. Ils garantissent la préservation des grands massifs boisés côtiers et rétro-littoraux, le maintien des continuités écologiques et la limitation stricte de l'urbanisation diffuse sur les communes littorales de Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du groupement de communes sont singulièrement distincts des autres espaces définis par la loi Littoral et leur protection doit être justifiée au regard des caractéristiques des boisements. Ils ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours incluses dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

C'est pourquoi, au regard de la précision requise pour distinguer les différents types d'espaces forestiers (boisements significatifs, espaces remarquables, coupure d'urbanisation, etc.), le SCoT n'identifie pas d'espaces boisés significatifs.

Il précise cependant que leur définition sera faite par les documents locaux d'urbanisme et qu'ils devront comprendre les masses boisées d'importance des communes littorales constituant des réservoirs de biodiversité significatifs de la trame verte d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Ces parcs et ensembles boisés significatifs seront identifiés par les documents d'urbanisme en fonction de leur intérêt écologique ou paysager et/ou de leur importance en matière de superficie. Concrètement, il s'agira de tenir compte de la configuration des lieux et des caractéristiques du boisement (leur importance en matière de superficie, leur masse végétale, la qualité des espèces, etc.) afin de les distinguer des autres espaces forestiers.

Ces boisements doivent traditionnellement être protégés en tant qu'espaces boisés classés ou en zone naturelles protégées, ou en tant que coupure d'urbanisation définie à l'article L.121-22 du Code de l'urbanisme. L'outil réglementaire à mobiliser sera au libre choix des communes. Le DOO précise toutefois que le principe générale de protection des espaces boisés significatifs de la loi Littoral consiste à l'interdiction de toute artificialisation.

I. Le recul du trait de côte et la submersion marine

L'exposition au recul du trait de côte est une notion intégrée à la loi Littoral par la loi 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Afin d'anticiper les risques associés au recul du trait de côte et notamment la submersion marine, des cartes locales d'exposition au risque qui ont vocation à guider l'aménagement futur des communes.

Ainsi il est prévu par l'article L.121-22-2 du Code de l'urbanisme que le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu applicable dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1 délimite sur le territoire de ces communes :

- La zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;
- La zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

Il est également prévu que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu comprend une synthèse des études techniques prises en compte pour délimiter dans le document graphique du règlement les zones impactées par le recul du trait de côte et, si elles ont été prises en compte pour procéder à cette délimitation, une synthèse des actions de lutte contre l'érosion côtière et des actions issues des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte mises en œuvre par les collectivités territorialement compétentes.

L'objectif du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est de planifier en amont l'intégration du risque dans les documents locaux. Les travaux menés depuis 2017 par Estérel Côte d'Azur Agglomération ont confirmé la vulnérabilité structurelle du secteur du Veillat à Saint-Raphaël face à la submersion marine et à l'érosion côtière. L'analyse diachronique du trait de côte met en évidence un recul moyen de 0,38 m/an depuis 1998, avec des épisodes de régression ponctuelle atteignant jusqu'à 8 mètres lors des tempêtes de forte intensité, notamment celle de mai 2010. Les modélisations hydrodynamiques menées depuis 2018 démontrent que le site reste fortement exposé aux effets combinés des vagues incidentes et du courant de retour, accentués par la présence d'ouvrages rigides (murs réfléchissants en haut de plage). L'épisode du 23 novembre 2019 a confirmé l'exposition du linéaire au franchissement régulier des paquets de mer et à des surcotes dynamiques significatives.

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer, le cas échéant, la cartographie des secteurs soumis au recul du trait de côte à partir des données de l'observatoire littoral. L'ouverture à l'urbanisation y sera strictement encadrée, les projets devant démontrer :

- une conception adaptée aux aléas (retrait des emprises, aménagements réversibles, usages temporaires ou saisonniers) ;
- une intégration paysagère et écologique compatible avec la dynamique sédimentaire et les herbiers de Posidonie présents dans la baie ;
- et la non-aggravation de l'exposition des biens et des personnes.

Dans les linéaires les plus exposés, comme le Veillat, la priorité doit être donnée à la requalification des usages existants et à la création d'espaces ouverts résilients, plutôt qu'à toute extension pérenne. La stratégie d'adaptation devra privilégier des solutions d'aménagement souples et durables :

- désimperméabilisation des surfaces en haut de plage,

- retrait progressif des ouvrages rigides,
- renforcement des protections végétalisées et dissipation naturelle de l'énergie des vagues.

Le projet du Veillat illustre cette approche : il conjugue résilience, réversibilité et intégration paysagère, dans le respect des caractéristiques écologiques et hydrosédimentaires du site.

Par exemple le projet vise à réduire l'exposition directe des biens et des équipements tout en restaurant une zone tampon naturelle. Cette solution repose sur la surélévation de la plage par une butée en enrochement, rechargée avec un sable calibré et stabilisé, permettant d'amortir les jets de rive et de limiter la progression de la submersion vers les infrastructures urbaines en arrière de plage. L'objectif est de restaurer la fonctionnalité écologique et sédimentaire du site, de prolonger la durée de vie des ouvrages, et de réduire la fréquence des rechargements artificiels, actuellement nécessaires chaque année.

Enfin, les collectivités sont invitées à planifier à long terme la gestion du recul du trait de côte, notamment par la désaffectation des installations les plus exposées et la reconversion des emprises en zones tampons naturelles. Les documents d'urbanisme pourront, le cas échéant, identifier des secteurs d'attente foncière susceptibles d'accueillir à moyen terme des équipements ou usages déplacés.

Ainsi, la stratégie portée par le SCoT et le DOO vise à concilier protection du littoral, adaptation au changement climatique et maintien de l'attractivité touristique, tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes sur le front de mer.

J. La capacité d'accueil du territoire

Le SCoT doit, au titre de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, d'une part déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser et d'autre part évaluer la compatibilité du projet avec cette dernière. Pour déterminer la capacité d'accueil du territoire tel que défini par le Code de l'urbanisme, l'ensemble des éléments ci-dessous issus de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme sont analysés :

- Les espaces remarquables ;
- L'existence de risques littoraux : submersion marine et projection du recul du trait de côte ;
- Les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Les conditions de fréquentation des espaces naturels, du rivage par le public et les équipements qui y sont liés.

Il s'agit dans ce chapitre d'analyser la capacité du territoire à limiter les pressions sur les espaces, à anticiper les fréquentations des milieux mais également les besoins de la population permanente et estivale au regard de la suffisance des équipements publics.

Dès lors, le SCoT s'interroge sur les ressources et les milieux potentiellement impactés par son projet, et les réponses apportées aux impacts les plus significatifs.

Les conclusions de l'analyse de la prise en compte par le SCoT des éléments listés à l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme rejoignent celles de l'évaluation environnementale (en annexes du SCoT) et sont complétées par cette dernière.

Thématique à prendre en compte par le SCoT (L.121-23 du Code de l'Urbanisme)	Justification de la capacité d'accueil du territoire
La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 du CU, soit les espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	La stratégie retenue pour le territoire repose sur une gestion raisonnée de l'urbanisation, fondée sur la réduction du rythme de consommation des espaces agricoles et naturels. Cette approche vise à concentrer les projets dans les secteurs déjà urbanisés ou disposant d'une capacité d'accueil avérée, tout en limitant strictement les extensions aux besoins ne pouvant être réalisées dans les enveloppes urbaines. Dans cette logique de sobriété foncière, les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme bénéficient d'une protection renforcée. Le DOO, dans sa partie D2.4, en assure la préservation, qu'il s'agisse des espaces terrestres ou des plages et espaces remarquables littoraux et maritimes. Ainsi, les grands espaces naturels qui structurent le territoire, ainsi que les plages, calanques et ensembles rocheux, sont identifiés par le SCoT et devront être inventoriés et traduits à l'échelle des documents d'urbanisme locaux. Ces espaces comprennent : • Les massifs, dont ceux de l'Estérel et des Maures et le Rocher de Roquebrune, • Les forêts dont la forêt domaniale de la Colle du Rouet, la forêt de Raphèle, le bois de Malvoisin, • les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens, les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peire-les-Issambres et Saint-Aygulf,

	les petites plages, calanques, ensembles rocheux et secteurs marins entre Santa Lucia et la limite départementale, dans une bande maritime maximale de 1,5 km. Ces espaces figurent sur la carte de mise en œuvre de la loi Littoral du DOO et font l'objet de mesures de protection écologiques au titre de la TVB du SCoT. Leur préservation s'inscrit dans une logique d'ensemble visant à protéger les espaces remarquables mais aussi les réservoirs et corridors de biodiversité, les paysages et l'ensemble des milieux écologiques sensibles, qui devront être protégés, restaurés et valorisés dans les documents locaux d'urbanisme.
L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte	La prise en compte des risques littoraux repose sur un ensemble cohérent d'objectifs stratégiques, de prescriptions et de recommandations, en particulier dans la partie D.5 du DOO. Les prescriptions P71 et P72 encadrent l'urbanisation littorale par l'intégration d'une cartographie des secteurs soumis au recul du trait de côte ou aux aléas de submersion marine, l'interdiction de projets non adaptés à ces risques et la mobilisation systématique des données disponibles pour éclairer les choix d'aménagement. Le DOO demande également que les aménagements littoraux soient conçus de manière souple et réversible, et anticipent la possibilité de reculs stratégiques à horizon 2050 dans les secteurs les plus vulnérables. De manière plus générale, le SCoT articule son projet en cohérence avec les principes de la Loi Littoral tout en tenant compte des particularités du territoire : - il organise l'urbanisation en continuité des agglomérations, en excluant l'extension des villages, afin de limiter la pression sur les milieux sensibles ; - il donne la priorité à la densification et au renouvellement urbain dans les polarités, pour éviter d'accentuer les risques littoraux dans des espaces peu urbanisés ; - il interdit toute construction hors des espaces urbanisés dans la bande littorale ; - il maintient les espaces agricoles et naturels jouant un rôle de coupures d'urbanisation et protège les espaces remarquables, notamment les plages et les calanques. Ces dispositions contribuent à limiter l'exposition aux risques et à orienter le développement vers des secteurs mieux protégés.
La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes	De manière générale, le SCoT protège les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, forestières et maritimes en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le DOO encadre strictement l'urbanisation des espaces agricoles (P63) en limitant les constructions aux seuls besoins de l'exploitation, ce qui préserve les terres productives et réduit la pression foncière sur les espaces ruraux. Il protège également les cultures marines et les activités nécessitant la proximité de l'eau, en imposant la préservation de l'interface Terre Mer, des biocénoses sensibles et de la qualité des eaux littorales (P65 à P67), garantissant ainsi des conditions favorables aux activités halieutiques.

	L'encadrement de l'évolution des ports et des équipements maritimes (P68, P69) privilégie la requalification des infrastructures existantes, limite l'artificialisation nouvelle et soutient une gestion économe du foncier littoral, ce qui contribue indirectement à préserver les espaces agricoles en évitant l'extension de ces infrastructures. Les recommandations (R40 à R46) renforcent la restauration des milieux dégradés, la gestion raisonnée des usages et la valorisation durable des espaces naturels et forestiers, au bénéfice également des activités pastorales et forestières. Ainsi, la protection des espaces et activités agricoles, forestières et maritimes s'inscrit pleinement dans la trajectoire ZAN en réduisant l'artificialisation, en optimisant les espaces déjà urbanisés et en préservant les ressources naturelles qui soutiennent l'économie productive du territoire.
Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés	Le SCoT prescrit aux documents d'urbanisme d'encadrer les constructions, installations et aménagements qui permettent la fréquentation des espaces par le public notamment dans les espaces remarquables, naturels et proches du rivage afin de préserver les milieux sensibles tout en maîtrisant l'artificialisation. Le DOO fixe pour cela des prescriptions spécifiques concernant les accès à la mer, les usages récréatifs et les cheminements littoraux (P68, P69, P70), en veillant à ce que la fréquentation demeure compatible avec les capacités d'accueil des sites et la protection des habitats remarquables. Les recommandations R41 à R45 complètent ce cadre en régulant les flux de visiteurs, en structurant les cheminements doux et en limitant la dispersion des usages dans les espaces naturels. Cette organisation vise à éviter la création de nouvelles emprises ou parkings en front de mer et à orienter la fréquentation vers des espaces adaptés, réduisant ainsi l'artificialisation et les pressions sur les milieux. Le DOO privilégie plus largement la requalification et la densification des secteurs déjà urbanisés plutôt que la création de nouvelles emprises d'équipements, d'activités ou de logements, limitant une trop forte croissance démographique qui serait incompatible avec les capacités réelles du territoire et avec la préservation de ses ressources. L'encadrement de la fréquentation, qu'elle soit ponctuelle sur le littoral ou liée à l'accueil permanent de la population, contribue ainsi à protéger les écosystèmes côtiers et terrestres, à maintenir la qualité paysagère et à assurer une gestion équilibrée des espaces naturels, pleinement alignée avec les objectifs de sobriété foncière.

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération a intégré les pressions écologiques, économiques et démographiques propres aux territoires littoraux, en articulant protection des milieux, maîtrise de l'urbanisation et trajectoire démographique soutenable.

Dans un contexte actuel de forte croissance démographique et de forte attractivité touristique, le document a retenu une stratégie d'accueil de la population fondée sur une trajectoire de ralentissement démographique (+0,3 % sur le temps d'application du SCoT) et sur une consommation foncière très encadrée, avec seulement 12 % de la production de logements réalisée en extension, le reste étant issu de la densification et du renouvellement urbain.

De même, le territoire a anticipé les tensions d'approvisionnement en eau qui se sont accentuées ces dernières années. Pour répondre aux besoins supplémentaires estimés à 24

409 m³/an d'eau pour l'accueil de 369 nouveaux habitants par an sur les 20 ans d'application du SCoT.

Plusieurs projets de création de nouveaux forages, d'agrandissement de capacités de stockage et de mise en place d'unités de potabilisation ont été engagés. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement. Les projets prévus sont les suivants :

- Création d'une réserve de 16 000 m³ pour augmenter la capacité de stockage d'eau potabilisée issue de l'usine du Muy et sécuriser l'alimentation en eau potable en cas d'intervention ;
- Création d'un forage AF4, lieu-dit Imougade ;
- Création d'une unité de potabilisation de l'eau du lac de Saint-Cassien à Fustière, sur la commune des Adrets-de-l'Estérel. Cette unité assurera un secours de 23 l/s, extensible à 40 l/s ;
- Desserte du nouveau réservoir de Roquebrune-sur-Argens ;
- Réutilisation des eaux usées traitées pour irriguer le golf de Cap Estérel. L'installation peut produire jusqu'à 900 m³/j d'eau recyclée, pour une capacité maximale de traitement de la station fixée à 6 968 m³/j.

En complément de ces projets, le DOO prévoit plusieurs prescriptions préservant les milieux aquatiques, la qualité des eaux littorales et des masses d'eau, en limitant les pollutions diffuses et en encadrant l'usage de la ressource en eau dans les espaces logistiques.

Pour conclure, le DOO permet de répondre aux besoins en logements sans accroître la pression sur les espaces naturels, agricoles et littoraux, tout en garantissant une trajectoire compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette. La production de logements s'appuie ainsi sur une optimisation des gisements dans l'enveloppe urbaine, la remobilisation des tissus déjà urbanisés, la diversification des formes urbaines et une densité différenciée selon les polarités, conformément aux prescriptions du DOO.

En maîtrisant simultanément l'accueil de nouveaux habitants, la consommation d'espace et en limitant l'implantation des constructions dans les secteurs sensibles écologiquement ou exposés aux risques littoraux, le SCoT assure un équilibre entre développement résidentiel, préservation des milieux naturels et agricoles et consolidation des centralités, en cohérence avec la capacité réelle du territoire à subvenir aux besoins de sa population. Cette démarche permet de contenir les effets de la pression littorale sur le foncier, de soutenir une production de logements adaptée aux capacités d'accueil du territoire et d'inscrire durablement l'aménagement dans une logique de résilience écologique et de sobriété.

X. Justification du projet au regard de l'environnement

A. Principe de la démarche d'évaluation environnementale du SCoT et principaux résultats

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération a fait le choix d'intégrer les enjeux environnementaux dès les premières étapes de sa Révision.

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux majeurs propres au territoire : fonctionnement du massif de l'Estérel et des Maures, rôle structurant de la plaine de l'Argens et du Reyran, vulnérabilité des zones humides, sensibilité des milieux littoraux, pression exercée sur les espaces agricoles, risques naturels et gestion de la ressource en eau.

Ces enjeux ont été regroupés en grandes thématiques transversales, puis hiérarchisés selon une pondération allant de faible, moyen à fort.

Pour rappel, la démarche d'accompagnement menée lors de la réalisation de l'état initial de l'environnement avec les élus du territoire a permis d'aboutir à la définition d'enjeux. Le tableau suivant synthétise et rappelle la hiérarchie établie par un code couleur, de faible (vert) à très important (rouge foncé).

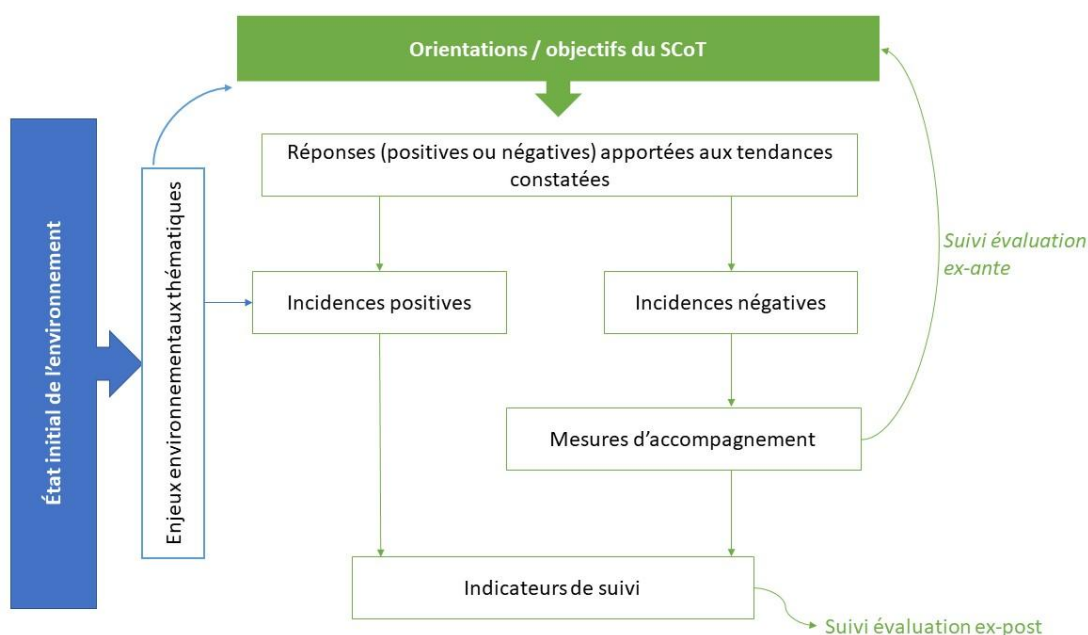
Milieux naturels, continuités écologiques et changement climatique
Consommation d'espace
Risques et changement climatique
Ressource en eau
Paysages et patrimoine
Transition énergétique
Pollutions atmosphériques et nuisances sonores
Déchets
Risques industriels et ressources minérales

Le processus d'élaboration du SCoT a permis l'intégration au fil de ces enjeux avec les Elus et Personnes Publiques Associées dans la construction du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), puis dans la traduction opérationnelle de ces choix dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Il a notamment éclairé la définition des orientations relatives à la sobriété foncière, aux continuités écologiques, à la gestion des risques, à la valorisation des paysages, à l'adaptation climatique ou encore à la préservation des espaces agricoles.

La méthode de révision du SCoT a permis ainsi :

- D'améliorer et de renforcer le contenu environnemental du projet du SCoT 2017 en vigueur,
- D'ajuster certains éléments du projet et d'y intégrer des mesures environnementales adaptées au contexte local, renforçant la cohérence entre les orientations stratégiques du PAS et leur déclinaison opérationnelle dans le DOO
- De garantir la prise en compte effective des enjeux environnementaux tout au long de son élaboration, depuis la définition des objectifs jusqu'à la formalisation des règles d'aménagement.
- De s'assurer que le projet se construit selon une logique d'évitement et de réduction des conséquences dommageables sur l'environnement du développement territorial ;
- De contribuer à faciliter les décisions des élus en leur apportant des éléments de connaissance et d'analyse (choix d'aménagement, arbitrages, etc.).



Contrairement à d'autres démarches de planification, aucune analyse de scénario alternatif n'a été menée.

Le SCoT s'est construit autour d'un projet unique, affiné progressivement grâce à un processus itératif de co-construction avec les élus des cinq communes. Ce scénario central s'appuie sur le SCoT en vigueur depuis 2017, tout en intégrant les actualisations issues du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et de l'évolution des tendances et enjeux propres au territoire.

Le graphique ci-après illustre la manière dont la prise en compte de l'environnement présente au sein du projet SCoT révisé.

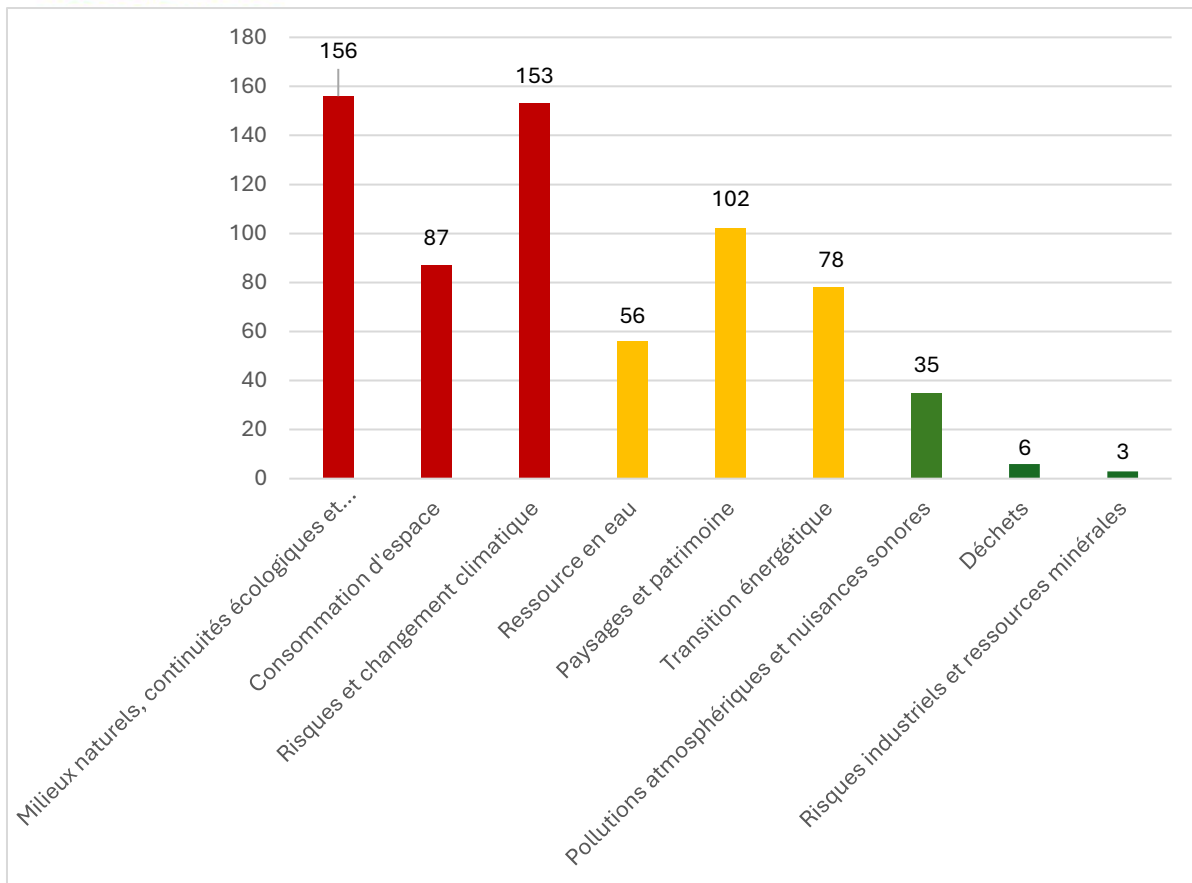


Figure 1 : Profil environnementale - ECOVIA, 2025

Le DOO prend globalement bien en compte l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et apporte une plus-value environnementale significative sur la majorité des thématiques. Les résultats les plus marqués concernent les enjeux prioritaires liés aux milieux naturels, aux continuités écologiques, aux paysages, au patrimoine, aux risques et au changement climatique.

Le DOO contribue également de manière notable à la prise en compte de plusieurs enjeux importants, tels que la ressource en eau et la transition énergétique.

L'enjeu prioritaire relatif à la consommation d'espace présente un score plus modéré : malgré des prescriptions nombreuses visant à en maîtriser l'artificialisation, certaines mesures demeurent susceptibles d'impacter ponctuellement le foncier du territoire.

Toutefois, il convient de rappeler que le SCoT s'inscrit dans une trajectoire ZAN nettement moins consommatrice que les tendances d'urbanisation des décennies précédentes, marquant une inflexion forte des pratiques d'aménagement locales.

Les enjeux moins prioritaires, en raison des compétences limitées du SCoT sur ces thématiques, montrent néanmoins des apports positifs, notamment en matière de pollutions atmosphériques, de nuisances sonores, de gestion des déchets, de risques industriels ou encore de ressources minérales.

Ainsi, le profil environnemental obtenu apparaît cohérent avec la nature et les leviers dont dispose le SCoT : les thématiques directement concernées par la planification du développement territorial affichent logiquement les résultats les plus élevés. Pour les enjeux de niveau faible, le DOO ne peut intervenir de manière directe ; les incidences observées relèvent principalement des choix d'organisation de l'armature et du fonctionnement du territoire.

Ces éléments comparés au SCoT approuvé en 2017 permettent de mettre en évidence un renforcement net et transversal de la prise en compte des enjeux environnementaux :

Les avancées les plus significatives concernent les milieux naturels, les continuités écologiques et la trame paysagère, désormais intégrés comme armature structurante du projet de territoire. SCoT de 2025 et notamment son DOO, introduit une approche systémique et hiérarchisés des continuités écologiques avec une approche plus fine des différents espaces qui les constituent ainsi que des corridors écologiques. Concernant le paysage, et bien que ces notions soient déjà présentes dans le DOO de 2017, le DOO 2025 renforce l'articulation entre les paysages naturels, agricoles et urbains grâce à un encadrement plus explicite des transitions et de l'équilibre général littoral/plaine/massifs.

Les prescriptions relatives aux risques naturels, en particulier le risque inondation et le risque incendie, sont également sensiblement renforcées, en cohérence avec la montée des aléas climatiques et l'évolution des stratégies locales de gestion des risques. Les orientations intègrent désormais le ruissellement urbain, les zones tampons, la gestion des franges urbaines exposées et l'adaptation des formes urbaines aux effets du changement climatique.

La ressource en eau, auparavant abordée sous un angle principalement technique, devient un enjeu structurant du projet : infiltration, désimperméabilisation, gestion durable du ruissellement, valorisation des zones humides et sécurisation de l'approvisionnement sont désormais pleinement intégrés dans les orientations. Ainsi, la gestion de l'eau évolue vers une logique de cycle de l'eau systémique.

L'enjeu du changement climatique connaît lui aussi une évolution majeure : il alimente désormais l'ensemble du document, depuis la nature en ville et la réduction des îlots de chaleur jusqu'à l'encadrement des projets énergétiques et la rénovation du parc bâti. La transition énergétique devient ainsi plus prescriptive dans un but d'augmenter la portée opérationnelle du SCoT, comme outil d'adaptation du territoire dans son ensemble.

Enfin, la sobriété foncière représente un autre axe de renforcement très marqué : alors que le DOO 2017 visait surtout à encadrer la croissance, le DOO 2025 s'inscrit dans une trajectoire ZAN nettement moins consommatrice que les tendances passées, avec un calibrage précis des enveloppes urbanisables et une priorisation claire des secteurs déjà urbanisés.

Les enjeux secondaires, tels que les nuisances, les déchets ou les ressources minérales, montrent également des apports positifs, bien que de manière plus limitée.

Ainsi, dans l'ensemble, le projet révisé du SCoT apparaît donc nettement plus intégré et prescriptif pour répondre aux enjeux actuels de transition écologique, énergétique et d'adaptation du territoire au sens large.

B. Un objectif de consommation d'espaces s'alignant avec le ZAN

Au regard des dynamiques passées sur le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et des impacts directs de la consommation d'espace sur les milieux naturels, la plaine de l'Argens, les zones humides, les continuités écologiques, la ressource en eau ainsi que les paysages littoraux et forestiers, les élus ont décidé d'inscrire au cœur du projet de SCoT une ambition forte en matière de sobriété foncière.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont clairement identifié plusieurs enjeux majeurs pour le territoire :

- Préserver durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers, fortement contraints par la pression d'urbanisation littorale ;

- Limiter l'étalement urbain et recentrer la croissance dans les tissus déjà urbanisés ;
- Protéger les paysages remarquables liés aux massifs de l'Estérel et des Maures, au littoral et aux vallées de l'Argens et du Reyran.

Cette ambition s'inscrit directement dans le cadre fixé par la loi Climat et Résilience, qui impose une territorialisation de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols et une baisse progressive du rythme d'artificialisation par périodes de dix ans, afin d'atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le PAS du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération fixe ainsi des objectifs de consommation foncière par décennie.

Entre 2011 et 2021, la consommation foncière constatée était de 290 hectares. À partir de cette référence, le PAS établit les objectifs suivants :

- 2021–2031 : 146 ha maximum, soit –49,5 % par rapport à la période précédente, en cohérence avec les objectifs du SRADDET PACA applicables au territoire ;
- 2031–2041 : 73 ha maximum, poursuivant la trajectoire de réduction ;
- 2041–2050 : 36 ha maximum, afin de converger vers l'objectif ZAN en 2050.

Ces orientations se traduisent concrètement dans le projet de SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération à travers deux engagements structurants :

- Un objectif quantitatif ambitieux, limitant strictement la consommation d'espace dans le DOO à 171 hectares sur vingt ans ;
- Un objectif qualitatif renforcé, ciblant une réduction prioritaire de l'artificialisation dans les secteurs les plus sensibles : plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, zones humides, secteurs soumis aux risques d'inondation et de ruissellement, corridors écologiques majeurs et franges urbaines exposées au risque incendie.

La trajectoire retenue par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ramène la consommation d'espace de 29 hectares par an sur la période de référence à 8,5 hectares par an en moyenne durant les 20 ans du SCoT, soit une réduction d'environ 70 % du rythme annuel d'artificialisation

Cette répartition traduit une diminution continue du rythme d'artificialisation, conforme à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2031, puis de convergence vers le ZAN en 2050, tout en concentrant l'effort de développement dans les pôles structurants et les secteurs déjà urbanisés

La stratégie foncière du DOO priorise le renouvellement urbain, la densification raisonnée des centralités littorales et périurbaines ainsi que la mobilisation des friches ou des tissus sous-exploités.

Elle oriente le développement vers les secteurs les mieux équipés, en cohérence avec les mobilités existantes et optimise l'utilisation du foncier déjà artificialisé avant toute extension.

Cette démarche combine densification, requalification urbaine, maîtrise des mobilités, optimisation des zones d'activités existantes et réduction progressive de toute nouvelle artificialisation.

Ainsi, la trajectoire définie par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération démontre une réduction effective et progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience et du

SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le territoire s'inscrit dans une dynamique résolument vertueuse :

- La consommation foncière autorisée pour les vingt prochaines années (171 hectares) est significativement inférieure à celle observée sur la période de référence 2015–2025 (-70% environ en moyenne par an), tout en permettant de répondre aux besoins en logements, en activités et en équipements ;
- Cette trajectoire, structurée par des objectifs décennaux et une ventilation rigoureuse des enveloppes à la fois par des prescriptions quantitatives (tableau de répartition) et spatiales (cartographie), place la sobriété foncière au cœur du projet territorial du SCoT révisé et constitue un levier déterminant pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

C. Milieux naturels et continuités écologiques

Des enjeux écologiques structurants au sein d'un territoire soumis à des pressions multiples

Le territoire présente une forte dominante de milieux naturels : massifs boisés, espaces ouverts méditerranéens, milieux humides littoraux ou alluviaux, cours d'eau et zones de transition. La trame verte et bleue identifiée dans le PAS met en évidence quatre grands types de milieux structurants :

- les espaces ouverts et semi-ouverts,
- les espaces boisés,
- les milieux agricoles contribuant aux continuités,
- les milieux humides et aquatiques.

Ces milieux accueillent une biodiversité particulièrement riche et abritent plusieurs continuités écologiques majeures, notamment le long des vallons, des cours d'eau et des grands ensembles forestiers. Les sites Natura 2000, les ENS, les périmètres inventoriés ou protégés, ainsi que les réservoirs de biodiversités principaux/secondaires et les espaces de perméabilité écologique identifiés dans le DOO, traduisent la présence d'enjeux forts nécessitant une attention particulière dans l'aménagement du territoire.

Ces continuités sont soumises à des pressions notables :

- urbanisation littorale et périurbaine,
- infrastructures routières et fragmentations induites,
- consommation d'espaces agricoles et naturels,
- incendies d'origines humaines, pollutions et fréquentation touristique.

Ces éléments justifient la mise en place d'un cadre prescriptif dans le cadre du DOO, en renforcement des dispositifs existants d'ores et déjà dans le cadre du SCOT en vigueur arrêté en 2017, permettant de maintenir les fonctionnalités écologiques tout en accompagnant un développement territorial maîtrisé.

Une stratégie de territoire structurée autour de la trame verte et bleue précise, renforcée et prescriptive

Le DOO intègre une stratégie claire visant à préserver et renforcer les continuités écologiques, en cohérence avec les enjeux identifiés dans le PAS. Cette stratégie se traduit par plusieurs orientations majeures :

- Les réservoirs de biodiversité principaux (ENS, APPB, réserves naturelles et les sous-trames écologiques (ouverts, boisés, agricoles, humides) sont identifiés comme des espaces à préserver.
- Le SCoT y interdit toute nouvelle urbanisation incompatible avec leurs fonctionnalités écologiques.
- Les continuités reliant massifs, vallons, espaces agricoles et milieux aquatiques sont protégées par des prescriptions précises, visant à maintenir la perméabilité écologique du territoire et à éviter toute fragmentation supplémentaire.
- Toute opération doit intégrer les besoins de déplacement des espèces, l'organisation des franges urbaines, la préservation des milieux fonctionnels et, si nécessaire, des dispositifs de réduction des impacts.

Ainsi, les prescriptions P39 à P48 du DOO encadrent la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'ensemble des documents d'urbanisme locaux. Elles prévoient notamment :

- **L'interdiction d'urbanisation dans les réservoirs principaux et milieux sensibles** : Zones humides, cours d'eau, lacs, espaces de bon fonctionnement,
- **La traduction obligatoire de la TVB dans les PLU** : les corridors écologiques, les réservoirs et les sous-trames peuvent être identifiés et protégés dans les règlements, zonages et OAP.
- **L'encadrement des infrastructures potentiellement fragmentantes** : toute infrastructure exige l'intégration de mesures permettant le maintien ou la restauration des continuités écologiques (passages à faune, adaptation des franchissements, marges de recul, etc.).
- **Le maintien des fonctionnalités agricoles à rôle écologique** : les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques : plaines de l'Argens, du Reyran, des Blavets, de la Vernède, etc. sont protégés de l'étalement urbain.
- **Une prise en compte spécifique des réservoirs secondaires (sites Natura 2000)** : la prescription P47 du DOO garantit que :
 - **les sites Natura 2000 sont préservés au regard de leurs propres objectifs de conservation** ;
 - aucune extension ou création ex nihilo n'est prévue dans un périmètre Natura 2000 ;
 - tout projet y demeurant potentiellement autorisé (ex. dents creuses urbaines résiduelles) doit **démontrer l'absence totale d'incidences** sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Avec l'ensemble de ces dispositifs, la TVB du SCoT s'inscrit dans les orientations du SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que dans les objectifs nationaux de protection de la biodiversité.

Il contribue à la réduction de l'artificialisation des sols, à la restauration des continuités écologiques et à la protection du patrimoine naturel, tout en garantissant une organisation maîtrisée du développement territorial.

D. Une stratégie territoriale intégrée de transition énergétique et climatique

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération inscrit le territoire dans une trajectoire ambitieuse de transition énergétique et climatique, qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement marqué par :

- la vulnérabilité du territoire aux **risques naturels amplifiés par le changement climatique** (inondation, ruissellement, incendie, submersion),
- Malgré une progression notable du covoiturage ces dernières années, la mobilité quotidienne reste très majoritairement organisée autour **de l'autosolisme**,
- la présence d'un **parc bâti ancien**, concentré dans les centralités littorales,
- un **potentiel significatif de développement des énergies renouvelables, principalement photovoltaïques**,
- **une sensibilité accrue des milieux naturels** (massifs forestiers, zones humides, plaine alluviale) aux effets du réchauffement.

Le SCoT fait ainsi de la transition énergétique et climatique un des piliers de la stratégie territoriale, en articulant **sobriété, résilience, mobilités alternatives, optimisation des formes urbaines, et développement maîtrisé du photovoltaïque**.

Les postes d'émission prioritaires identifiés dans le diagnostic

Même si les dynamiques locales diffèrent du contexte rural du Sisteronais-Buëch, les principaux postes d'émissions sur Estérel Côte d'Azur Agglomération convergent vers trois secteurs structurants :

- **Les transports (premier poste d'émissions)** : fortement corrélés au caractère littoral et périurbain du territoire, aux déplacements domicile-travail, et à une dépendance marquée à la voiture individuelle, les analyses territoriales montrent que les mobilités quotidiennes restent dominées par l'autosolisme, en lien avec la structure urbaine et les flux internes/externe du pôle Fréjus–Saint-Raphaël ;
- **Le résidentiel-tertiaire** : en raison d'un parc ancien, de la forte proportion de résidences secondaires et de nombreux logements nécessitant rénovation énergétique, ce secteur est un des principaux consommateurs énergétiques et émetteurs de GES du territoire ;
- **La faible production locale d'énergies renouvelables** : malgré un fort potentiel solaire, la production actuelle reste limitée, hors unités existantes d'autoconsommation et installations en toiture.

Les objectifs du SCOT pour atténuer les émissions de GES

Le DOO du SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération intègre des prescriptions fortes et directement opposables pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES. Elles s'articulent autour de quatre leviers majeurs :

- **Réduire l'autosolisme et développer les mobilités durables**
 - Priorisation des modes actifs dans les secteurs d'extension et de renouvellement.

- Intégration systématique des continuités cyclables et piétonnes dans les OAP.
- Développement de pôles de mobilité dans les centralités (Fréjus, Saint-Raphaël, Puget, Roquebrune).
- Déploiement d'aires de covoiturage et d'intermodalité en entrée de ville.
- **Améliorer la performance énergétique du bâti**
 - Intégration des principes bioclimatiques et de la gestion passive du confort d'été.
 - Renforcement de la végétalisation des espaces publics pour limiter les îlots de chaleur.
 - Encouragement à la rénovation énergétique du parc ancien.
- **Développer les énergies renouvelables dans un cadre maîtrisé en privilégiant les installations photovoltaïques sur :**
 - les toitures,
 - les ombrières de parkings,
 - les zones d'activités existantes,
 - les friches et espaces déjà anthropisés.
 - Les installations au sol sont strictement encadrées, notamment :
 - protection du foncier agricole,
 - exclusion des espaces naturels et forestiers sensibles,
 - compatibilité avec les dynamiques écologiques et paysagères.

Une analyse quantitative a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale afin d'estimer la plus value du projet de SCoT révisé d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Elle permet notamment de comparer l'impact du scénario de SCoT à un scénario tendanciel (prolongation des dynamiques 2011–2023). Elle met en évidence les résultats suivants à l'horizon 2045 :

- **Consommations d'énergie**
 - **Scénario SCoT : +144 082 MWh/an**
 - **Scénario tendanciel : +175 133 MWh/an**

Le SCoT réduit de 18 % l'augmentation des consommations énergétiques par rapport au tendanciel.
- **Émissions de GES (hors ENR)**
 - **Scénario SCoT : +23 869 tCO₂e/an**
 - **Scénario tendanciel : +34 177 tCO₂e/an**

Soit une réduction d'environ 30 % des émissions par rapport au tendanciel.
- **Production d'énergies renouvelables**

- **Scénario SCoT : +725 GWh/an**
- **Scénario tendanciel : +14 GWh/an**

Une différence de **+711 GWh/an**, permettant une réduction additionnelle d'environ **–1 412 tCO₂e/an**.

Selon cette approche réalisé avec l'outil de modélisation GES-Urba, le SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération permet de réduire significativement les émissions dans les secteurs où le SCoT exerce réellement un levier (mobilités, localisation de l'habitat, occupation du sol, production photovoltaïque).

Ces orientations permettent de **conjuguer réduction des émissions, maîtrise des consommations énergétiques, résilience environnementale et qualité de vie**.

Un projet qui préserve la capacité d'adaptation du territoire au changement climatique

Le territoire est exposé à des phénomènes de plus en plus fréquents : canicules, sécheresse estivale, incendies de forêt, pluies extrêmes, ruissellements rapides, submersion ponctuelle du littoral. Le DOO prévoit ainsi :

- **Optimiser la gestion de l'eau et anticiper le stress hydrique**
 - Désimperméabilisation systématiquement recherchée des nouveaux projets.
 - Gestion intégrée du ruissellement, en conditionnant les extensions urbaines à la disponibilité de la ressource en eau potable ainsi qu'aux capacités des stations d'épuration.
 - Ces prescriptions traduisent une vision opérationnelle de l'adaptation climatique.
- **Renforcer les îlots de fraîcheur**
 - Végétalisation accrue des rues, cours d'îlots, parcs et placettes.
 - Utilisation de matériaux clairs et perméables dans les aménagements.
 - Déploiement de trames vertes urbaines connectées aux grands ensembles naturels.
- **Préserver les continuités écologiques** : en protégeant les corridors et réservoirs de biodiversité, le SCoT maintient les capacités migratoires essentielles pour l'adaptation des espèces aux températures croissantes.
- **Garantir la résilience hydrologique**
 - Préservation des zones humides comme espaces de rétention naturelle.
 - Limitation stricte des aménagements en zones inondables.
 - Obligation de compatibilité des projets d'urbanisation avec la disponibilité de la ressource en eau.

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération s'inscrit ainsi dans une trajectoire cohérente avec le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur, en intégrant pleinement les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

Le DOO contribue à la réduction des émissions de GES par le recentrage de l'urbanisation dans les centralités, la limitation stricte de l'artificialisation, le développement maîtrisé du

photovoltaïque (principalement en toiture et sur les sites déjà urbanisés) et le renforcement des mobilités alternatives.

L'adaptation est assurée par la préservation des zones humides et des continuités écologiques, la gestion intégrée de l'eau et du ruissellement, la végétalisation des espaces urbains et la réduction des îlots de chaleur.

L'analyse quantitative réalisée dans l'analyse des incidences, montre que ces orientations permettent de **réduire d'environ 30 % les émissions par rapport à une évolution tendancielle**, tout en augmentant fortement la production locale d'énergies renouvelables. Le SCoT offre ainsi un cadre à la fois compatible avec le SRADDET et adapté aux spécificités locales, renforçant la résilience énergétique et climatique du territoire.

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

A l'heure actuelle, le territoire connaît des tensions sur l'approvisionnement en eau. Le territoire d'Estérel Côte d'Azur Agglomération subit depuis plusieurs années une forte sollicitation de la ressource en eau. La gestion de l'eau est cruciale sur ce territoire qui conjugue à la fois une fréquentation touristique importante en saison estivale, et l'accroissement de sa population par son attractivité. Les années 2003, 2017, 2018, 2021, 2023 et 2024 sont marqués par des arrêtés de sécheresse sur plusieurs communes du territoire (Fréjus, Roquebrune-sur-Argens, Les Adrets-de-l'Estérel, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël).

Il en ressort des important pour le développement du territoire en adéquation avec les ressources actuelles et futures.

En s'appuyant sur les consommations actuelles, il est possible d'établir une prospective des besoins en eau du territoire à l'horizon 2045. Le projet de SCoT prévoit une croissance démographique de +0,3%, soit environ plus de 7 380 habitants sur les 20 ans du SCoT nécessitant la production de 530 logements/an.

Comme précisé dans l'EIE, en 2022 11 Mm3 ont été prélevés ce qui représente environ 91 m3/an/hab, dont 66 m3/an pour l'AEP et 14 m3/an pour l'industrie et 10 m3/an pour l'irrigation pour Estérel Côte d'Azur Agglomération. Le Plan de Gestion de la ressource en eau (PGRE) de l'Argens, définit des actions de sensibilisation des usagers à l'AEP pour renforcer l'information du public lors des sécheresses estivales.

L'accueil de 369 nouveaux habitants par an entraînera un besoin supplémentaire de 24 409 m3/an d'eau pour les besoins en eau potable. En ce qui concerne les besoins en irrigation, ceux-ci devraient évoluer à la hausse si les modifications pluviométriques se poursuivent.

Afin d'anticiper les besoins en eau potable et dans une logique de sécurisation de l'alimentation en eau potable, plusieurs projets sont en cours ou à l'étude sur le territoire. Ils concernent à la fois la création de nouveaux forages, l'agrandissement de capacités de stockage, et la mise en place d'une unité de potabilisation. Ces opérations visent à diversifier les ressources mobilisables et à renforcer la résilience du système d'approvisionnement. Les projets prévus sont les suivants :

- Réserve du Muy : Le SEVE prévoit la création d'une réserve de 16 000 m³ pour augmenter la capacité de stockage d'eau potabilisée issue de l'usine du Muy et sécuriser l'alimentation en eau potable en cas d'intervention.
- Création d'un forage AF4, lieu-dit Imougade : Afin de remplacer un puits à drains devenu non productif et de capter une nappe moins sensible à la sécheresse, le SEVE prévoit la réalisation du forage AF4 dans l'aquifère profond (42–52 m), déjà exploité par le forage AF3
- Création d'une unité de potabilisation de l'eau du lac de Saint-Cassien à Fustière sur la commune des Adrets-de-l'Estérel : Face à la vulnérabilité des ressources locales en période de sécheresse, le SEVE prévoit la création d'une unité de potabilisation des eaux

du lac de Saint-Cassien sur la station de pompage de Fustièrre, aux Adrets-de-l'Estérel. Cette unité assurera un secours de 23 l/s, extensible à 40 l/s.

- Desserte du nouveau réservoir de Roquebrune-sur-Argens : Dans le cadre de l'aménagement du boulevard Perazzini à Roquebrune-sur-Argens, le SEVE prévoit le renouvellement anticipé d'une canalisation en DN 600 sur environ 300 mètres, en lien avec le projet de déviation de la D7.
- Réutilisation des Eaux Usées Traitées pour irriguer le golf de Cap Estérel : Afin d'anticiper les tensions sur la ressource en eau, Estérel Côte d'Azur Agglomération a engagé un projet de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) à partir de la station d'épuration d'Aga L'installation peut produire jusqu'à 900 m³/j d'eau recyclée, pour une capacité maximale de traitement de la station fixée à 6 968 m³/j.

Concernant l'AEP, les projets prévus permettront de couvrir les besoins futurs en eau potable.

Concernant la qualité des masses d'eau du territoire, la nappe alluviale de la basse vallée de l'Argens et le bassin versant de l'Argens ont été identifiés comme étant en déséquilibre quantitatif par le SDAGE 2016-2021, ce qui a donné lieu à l'élaboration d'un PGRE, afin de rétablir un équilibre quantitatif satisfaisant entre les prélèvements relatifs aux usages et les besoins nécessaires aux milieux naturels.

Le SCoT établit des prescriptions et recommandations relatives à la gestion de la ressource en eau :

- Envers la préservation des milieux aquatiques :
 - o P41 - Protéger les réservoirs principaux liés à la trame aquatique et humide
 - o P43 - Identifier les espaces de perméabilité écologique liés à la trame aquatique et humide
 - o P67 - Mieux intégrer les enjeux de qualité des eaux littorales
- Envers une intégration de la gestion de la ressource en eau dans les projets du territoire :
 - o P4 - Assurer la qualité environnementale et paysagère des opérations de requalification ou de création des espaces économiques qui prévoit la préservation de la ressource en eau dans le cadre des espaces économiques à dominante logistique
 - o P57 - Assurer la compatibilité des projets d'aménagement avec la ressource disponible
- A des fins de réduction des risques de pollution
 - o P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions diffuses
- A des fins de préservation du cycle de l'eau et de réduction des risques liés au ruissellement :
 - o P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique
 - o P59 - Mettre en œuvre une gestion intégrée et résiliente des eaux pluviales
 - o R28 - Poursuivre les démarches du multi-usages de la ressource en eau

Ces prescriptions et recommandations visent à limiter l'apparition de nouvelles tensions sur la ressource en eau. Les épisodes de pression accrue, particulièrement marqués en période estivale en raison du déficit pluviométrique récurrent et de l'aggravation des tensions liées au réchauffement climatique, sont appelés à devenir plus fréquents. Ainsi, au regard du contexte récent et des situations rencontrées lors des derniers étés, l'ensemble des prescriptions du SCoT, notamment celles conditionnant les projets de développement à une disponibilité amont suffisante de la ressource en eau, apparaît déterminant pour sécuriser l'équilibre futur du territoire.

F. L'assainissement

En 2023, l'assainissement collectif est traité par 7 STEP, d'une capacité nominale totale de 449 018 équivalents habitants (EH). La charge maximale en entrée en 2023 (163 000EH) est

inférieure à la capacité normale des installations, témoignant de l'adéquation du dimensionnement des unités aux besoins actuels du territoire. L'analyse des taux de charge des sept stations d'épuration ne met pas en évidence de pression particulière sur leurs capacités actuelles de traitement.

Concernant l'assainissement non collectif, les contrôles réalisés en 2022 indiquent que 76 % des installations présentent un avis défavorable lors des contrôles de fonctionnement et de cession immobilière, tandis que 18 % des contrôles relatifs à la réalisation et moins de 1 % des contrôles de conception sont défavorables. Ces résultats suggèrent que les dispositifs d'ANC sont globalement bien conçus et correctement réalisés, mais qu'ils ne remplissent pas leur fonction.

Sur la base d'un ratio de 1 EH par habitant, l'accueil de 7 380 habitants supplémentaires à l'horizon du SCoT représente une charge reçue additionnelle de 7 380 EH pour les stations d'épuration du territoire, soit une augmentation d'environ 1,6 % par rapport à la capacité nominale actuelle (449 018 EH). A noter que la STEP de l' Eglise présente sur les Adrets-de-l'Estérel est en fin de vie et doit être remplacée. Néanmoins, toutes les unités sont conformes en équipement à ce jour, même si des non-conformités en performance sont relevées. La législation oblige à ces unités de réaliser les travaux nécessaires dans l'année qui suit doivent être mises en œuvre

STEP	Communes desservies	Capacité nominale	Charges maximales en entrée	Taux de charge calculé
Le Reyran	Puget-sur-Argens Fréjus/Saint-Raphaël	346 600 EH	120 820 EH	35%
Saint-Jean de Cannes	Fréjus/Saint-Raphaël	2 250 EH	532 EH	24%
Agay	Fréjus/Saint-Raphaël	45 967 EH	12 393 EH	27%
La Gaillarde	Roquebrune-sur-Argens	30 000 EH	17 355 EH	58%
Les Planets	Roquebrune-sur-Argens	21 000 EH	10 627 EH	51%
Pré vert	Les Adrets-de-l'Estérel	3 000 EH	1 173 EH	39%
Eglise	Les Adrets-de-l'Estérel	201 EH	100 EH	50%
-	-	449 018 EH	163 000 EH	-

À l'échelle des communes et selon le taux d'accroissement de la population envisagée (+0,3%/an), les capacités des STEP resteront largement suffisantes, nonobstant l'accueil de population supplémentaire en période estivale.

Afin de pallier ces problématiques, le DOO prévoit les prescriptions suivantes :

- P23 - Limiter l'étalement urbain
- P55 - Prévenir le risque d'inondation et respecter la solidarité hydraulique
- P58 - Préserver la qualité des masses d'eau et limiter les pollutions

XI. Justification des choix au regard de la biodiversité et des continuités écologiques

A. Diagnostic territorial et enjeux de biodiversité

Le territoire du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération se distingue par une grande diversité écologique liée à la combinaison d'éléments littoraux, de massifs forestiers et de vallées alluviales. Cette mosaïque de milieux naturels comprend les massifs boisés de l'Estérel et de la Colle du Rouet, la vallée de l'Argens et ses affluents, ainsi que les zones humides résiduelles des plaines littorales. L'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse biologique de ces espaces, traduite par la présence d'un réseau de périmètres de protection particulièrement dense : 17 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF marines de type I, 12 ZNIEFF terrestres et 4 ZNIEFF marines de type II, 2 ZNIEFF géologiques, ainsi que plusieurs sites Natura 2000 représentant près de 13 648 ha (ZPS et SIC confondus).

Le territoire compte également quatre réserves biologiques dirigées de l'ONF, et une aire protégée par arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB). Ces espaces assurent le maintien d'habitats remarquables et le refuge de nombreuses espèces protégées, telles que la Tortue d'Hermann, la Cistude d'Europe, l'Agriion de Mercure, plusieurs chiroptères patrimoniaux (Murin de Bechstein, Murin de Capaccini) ou encore le Lucane cerf-volant. Ces éléments font de l'Estérel un secteur à forte responsabilité écologique à l'échelle régionale méditerranéenne. Le secteur apparaît d'ailleurs comme un corridor nocturne important pour l'avifaune migratrice.

Malgré cette densité d'espaces protégés, les pressions anthropiques restent fortes. Les principaux facteurs d'érosion identifiés sont la fragmentation des habitats naturels liée à l'urbanisation diffuse, la saturation de la frange littorale, la construction d'infrastructures de transport, la pression touristique, les incendies récurrents, ainsi que la pollution lumineuse. La vallée de l'Argens et la plaine littorale apparaissent particulièrement exposées à ces dynamiques, constituant des zones de conflits d'usages entre fonctions écologiques et développement urbain. L'Etat initial de l'environnement souligne également l'impact croissant du changement climatique sur la capacité d'adaptation des espèces méditerranéennes.

À partir de ce constat, deux enjeux structurants ont été dégagés :

- Préserver les continuités écologiques du territoire afin de garantir la fonctionnalité des milieux naturels ;
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale, en particulier les massifs boisés, les zones humides et les milieux littoraux.

B. Cadre réglementaire et fondements régionaux de la Trame Verte et Bleue

La construction de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération s'appuie sur les principes et objectifs définis par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ancien Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE PACA). Ce dernier définit une armature écologique régionale reposant sur les grands ensembles boisés des Maures et de l'Estérel, les corridors écologiques de l'Argens et du Reyran, ainsi que les zones humides et lagunes littorales. Ces structures assurent les continuités fonctionnelles entre les milieux terrestres et aquatiques du littoral méditerranéen.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération traduit à l'échelle locale ces continuités régionales en reprenant intégralement les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE, tout en les précisant spatialement pour assurer leur intégration dans le DOO. Cette déclinaison fine permet de mieux identifier les interfaces écologiques sensibles et les zones de tension entre milieux naturels et espaces urbanisés. Les réservoirs régionaux ont ainsi été affinés à l'échelle communale et intercommunale, notamment sur les massifs de l'Estérel, du Tanneron et de la Colle du Rouet, tandis que les corridors écologiques aquatiques suivent les axes du Reyran, de l'Endre et de l'Argens.

Cette approche spatialisée permet de renforcer la lisibilité et l'opérationnalité de la trame écologique, en facilitant sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux. Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération s'aligne ainsi sur les dispositions du Code de l'environnement (articles L.371-1 et suivants) imposant la préservation et la restauration des continuités écologiques, et sur les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SAGE Argens. La politique GEMAPI portée par la communauté d'agglomération renforce cette cohérence en ciblant la restauration des zones humides et des lits majeurs, contribuant à la fois à la fonctionnalité écologique et à la résilience hydrologique du territoire.

C. Les fondements de la Trame Verte et Bleue du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le territoire est, en partie, recouvert par des périmètres de protection identifiés au niveau régional, en particulier sur les massifs boisés. Ces ensembles forestiers, combinés à une mosaïque de maquis et de garrigues, constituent la colonne vertébrale de la trame verte. Ils assurent la connectivité des milieux naturels et la circulation des espèces entre les espaces littoraux et l'arrière-pays.

La trame littorale bleue s'appuie quant à elle sur le réseau hydrographique structurant du bassin de l'Argens, incluant ses affluents (Endre, Reyran) et les zones humides résiduelles du littoral. Ces milieux, bien que soumis à des pressions anthropiques importantes, conservent un rôle fonctionnel majeur pour la biodiversité et la régulation hydrologique.

L'ensemble des composantes ont été identifiés à partir de différents éléments :

1. Intégration des périmètres réglementaires (espaces du conservatoire du littoral, NATURA 2000, sites classés, ...).
2. Modélisation cartographique pour la caractérisation des réservoirs de biodiversité complémentaires par sous-trame et la spatialisation des corridors écologiques.
3. Mobilisation des travaux existants de l'agglomération notamment sur les continuités écologiques de la plaine d'Argens.

Infine, la carte de la TVB du DOO distingue donc trois grands ensembles fonctionnels reliés par les corridors :

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

- **Les réservoirs de biodiversité secondaires**, comprenant les sites Natura 2000, périmètres européens qui contribuent à la cohérence écologique à l'échelle régionale.

- **Les espaces de perméabilité écologique**, qui assurent la continuité fonctionnelle entre les réservoirs. Déclinés selon les sous-frames agricoles, boisées et ouvertes, ils permettent le déplacement des espèces, la dispersion, la recolonisation et le maintien des processus écologiques au sein des milieux naturels, agricoles ou forestiers.

- La sous-trame boisée, occupant la majeure partie du territoire sur les reliefs de l'Estérel et du Tanneron ;
- La sous-trame agricole et ouverte, assurant la continuité intermédiaire entre les milieux forestiers et les zones d'expansion hydrologique.

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

Les corridors écologiques identifiés le long de la vallée de l'Argens, de la frange littorale et de la bordure d'agglomération sont reconnus comme des secteurs de vigilance où la fragmentation demeure la plus marquée. Les orientations du DOO visent explicitement à y renforcer la continuité fonctionnelle par la maîtrise de l'urbanisation et la restauration écologique des marges agricoles et ripariennes.

D. Intégration des orientations dans le DOO

Le DOO du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération positionne la trame verte et bleue en armature écologique du territoire. Les prescriptions relatives à la biodiversité fixent des principes de préservation et de restauration visant à maintenir les fonctionnalités écologiques tout en conciliant les objectifs de développement durable.

L'orientation centrale « Préserver et restaurer la Trame Verte et Bleue » impose la protection stricte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés. Après leur identification au sein des PLU l'urbanisation nouvelle dans ces secteurs est encadrée par les mesures adaptées pour assurer leur fonctionnalité, avec une souplesse pour les aménagements d'intérêt collectif ou liés à la gestion des risques naturels.

Les documents d'urbanisme locaux doivent assurer la traduction spatiale de ces orientations, notamment par la délimitation d'espaces naturels continus et la maîtrise des extensions urbaines.

Le DOO encadre également le traitement des lisières urbaines et agricoles, considérées comme des interfaces écologiques majeures. Il encourage la plantation de haies, la préservation des ripisylves et la limitation des coupures dans les corridors. Ces mesures visent à réduire la fragmentation, à améliorer la connectivité écologique et à atténuer les effets de bord liés à l'urbanisation.

Dans la vallée de l'Argens et le bassin du Reyran, le DOO privilégie la restauration de la trame bleue et la maîtrise de l'urbanisation afin de préserver la dynamique hydromorphologique et la qualité des milieux humides. Les orientations s'inscrivent dans la continuité des objectifs de la compétence GEMAPI, favorisant la restauration des zones d'expansion des crues et la renaturation des berges.

Par ailleurs, les prescriptions sur la perméabilité de la plaine agricole de l'Argens apparaissent comme cohérentes pour à la fois préserver les fonctionnalités écologiques résiduelles, limiter le développement urbain sur cet espace et permettre la réhabilitation, notamment des canaux et affluents.

Enfin, la prescription relative à la présence du végétal dans les espaces urbanisés prolonge la trame verte au sein même des tissus urbains. Elle impose le développement de micro-corridors écologiques en ville et la création d'espaces de respiration intégrant le végétal dans les aménagements.

E. Cohérence avec les orientations régionales et nationales

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération est compatible avec les orientations nationales relatives à la trame verte et bleue et s'inscrit dans les objectifs régionaux du SRADDET PACA, qui prévoient la préservation et la restauration de la continuité écologique régionale, la limitation de la fragmentation, et la réduction des pressions anthropiques sur les milieux sensibles.

Les réservoirs et corridors écologiques identifiés dans le DOO reprennent ceux du SRCE PACA (intégrés dans le SRADDET), garantissant ainsi la cohérence écologique à l'échelle régionale. Le SCoT assure la continuité entre les massifs boisés de l'arrière-pays et les zones humides littorales, en cohérence avec les corridors régionaux Est-Ouest (massifs forestiers) et Nord-Sud (vallées et zones humides).

Cette intégration traduit la volonté du SCoT d'inscrire la préservation de la biodiversité dans une logique d'aménagement durable et d'adaptation au changement climatique. La réduction de la consommation d'espaces naturels et la densification urbaine contribuent directement à cet objectif, tout en respectant les équilibres écologiques identifiés à l'échelle régionale.

F. Evolution par rapport à la trame verte et bleue du SCoT en vigueur

Entre le SCOT de 2017 et sa révision, la collectivité a initié une étude complète de diagnostic des continuités écologiques de la plaine de l'Argens et de ses relations avec les différents massifs connexes.

Cette étude a analysé précisément plusieurs espèces parapluies (cistudes, amphibiens, chiroptères, diane, ...) inféodés aux milieux humides de la plaine agricole de l'Argens et identifie des zones de vies et des corridors précis notamment sur la franchissabilité des principales infrastructures fragmentantes du territoire.

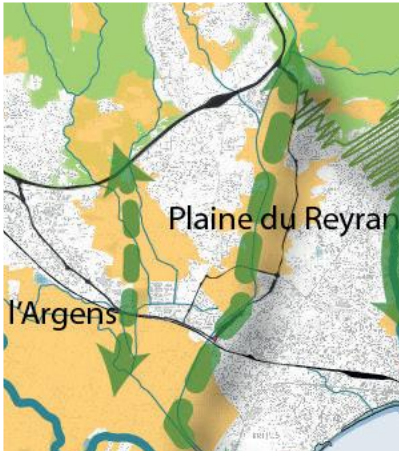
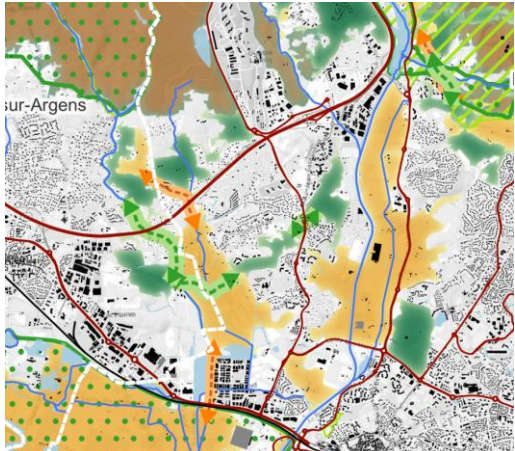
Les résultats de cette étude ont permis de faire évoluer la localisation des corridors écologiques situés entre les massifs et la plaine agricole de l'Argens ou les espaces littoraux.

Cette étude a notamment permis de requestionner certains corridors identifiés précédemment dans le SCOT qui représentaient plus des principes de connexions souhaités que des réalités écologiques.

Par ailleurs, cela a permis de préciser les limites de réservoirs (notamment en mobilisant le modèle d'occupation des sols du territoire) et de proposer une échelle d'analyse cohérente avec les prérogatives réglementaires d'un SCOT.

De plus, le travail a permis d'intégrer les trames boisées et semi-ouvertes au niveau des massifs, classées au préalable en réservoirs de biodiversité qui passent en espaces de perméabilité (même niveau de protection).

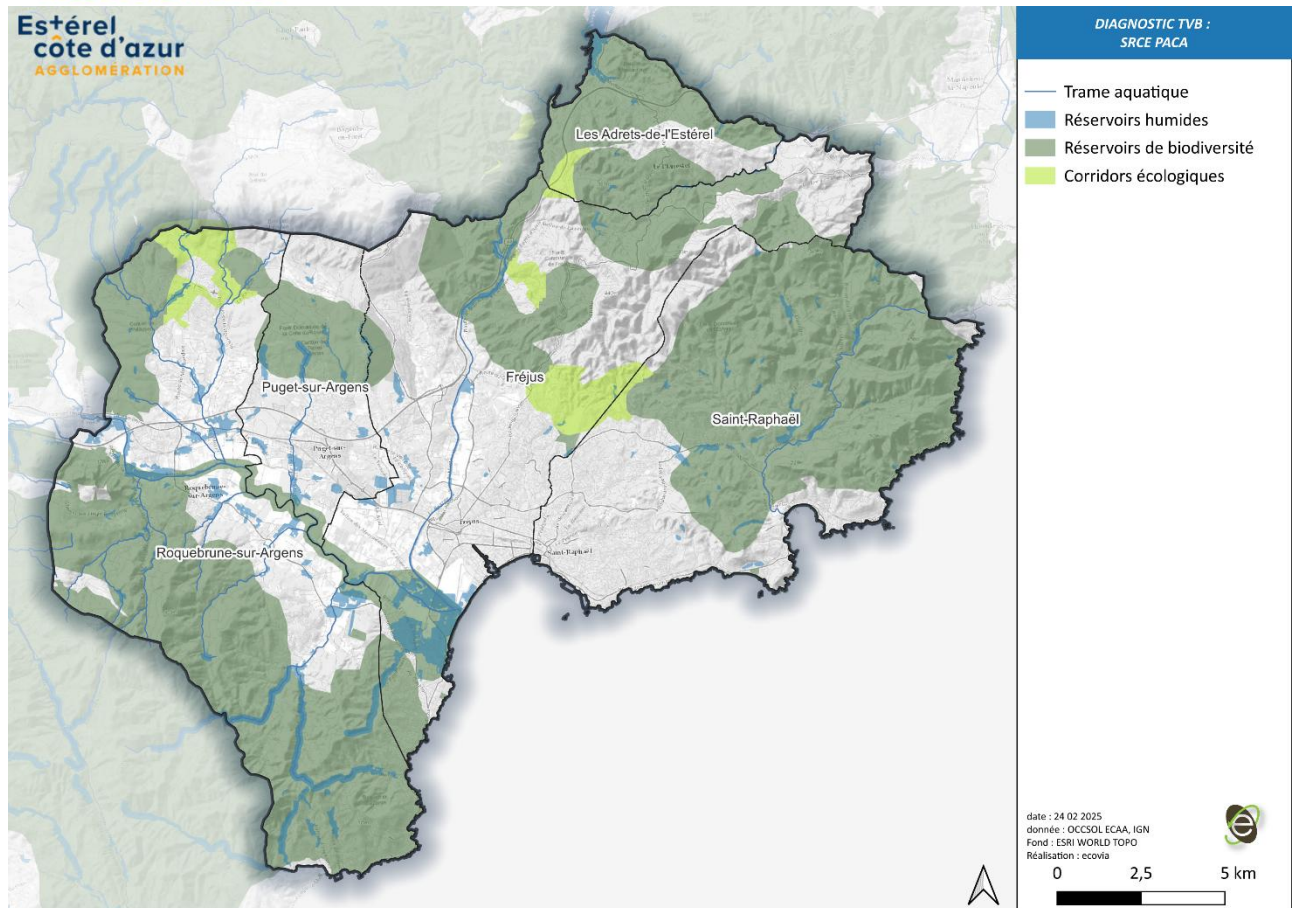
Enfin, ce travail a permis de préciser les continuités écologiques afin d'éviter la superposition entre corridors et réservoirs.

Exemple de traitement graphique et méthodologique différent	
SCOT 2017	SCOT Révision
	

G. Conclusion

La justification des choix opérés pour la biodiversité dans le SCoT repose sur la cohérence entre l'état initial de l'environnement, les cadres réglementaires régionaux et nationaux, et la traduction opérationnelle dans le DOO. La trame verte et bleue identifiée constitue la structure écologique de référence pour l'aménagement du territoire, en conciliant développement, résilience et préservation des milieux méditerranéens.

Le SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération se positionne ainsi comme un outil de maîtrise de la fragmentation écologique et d'intégration des enjeux de biodiversité dans la planification territoriale, assurant la continuité fonctionnelle des écosystèmes à long terme.

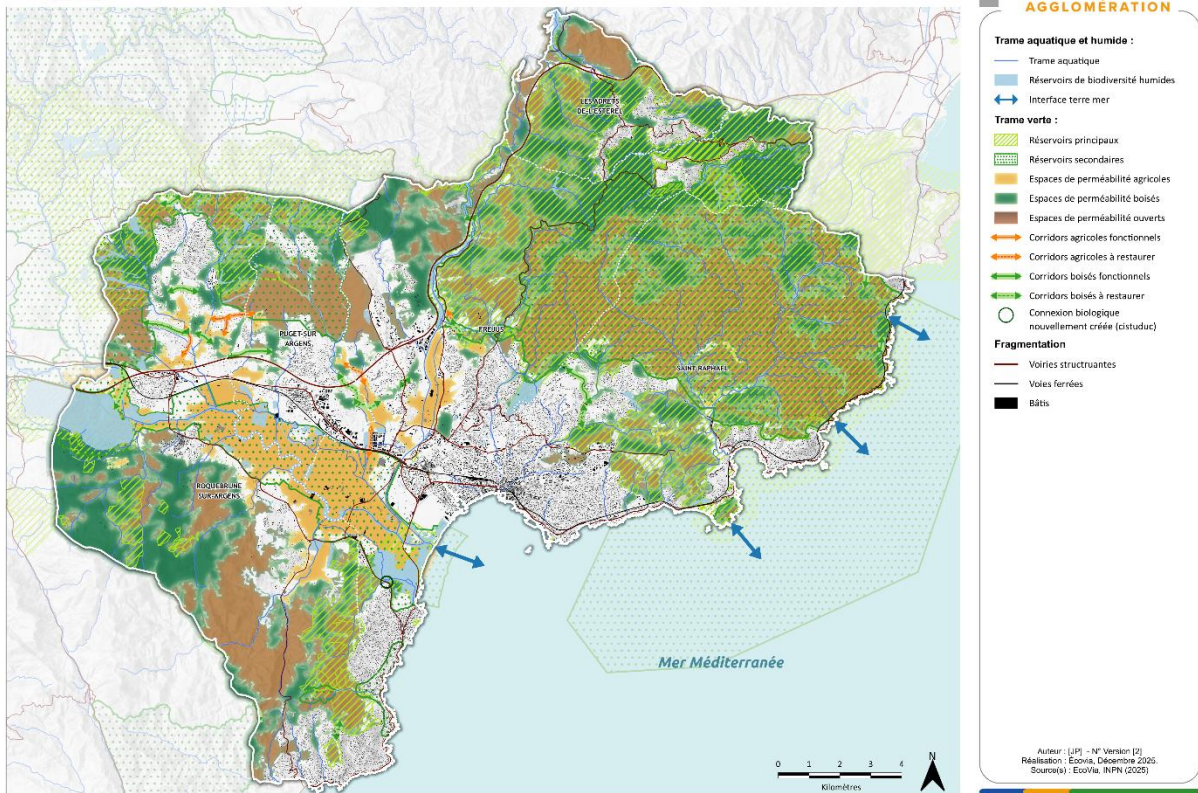


Cartographie du SRADDET PACA

RÉVISION GÉNÉRALE
SCoT ECAA

TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) DU DOO

Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION



Cartographie TVB DU DOO du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération