



SCOT du pays de Fayence: rapport de la commissaire enquêtrice.



La commissaire enquêtrice Mme Brunot-Cavo a remis son rapport à la CdC le 11 juillet 2018, et exprimé ses conclusions et son avis motivé. Un avis favorable mais avec beaucoup de réserves, pas seulement d'elle même mais des personnes publiques associées PPA. Voir ces deux documents en liens 1 et 2 sur le site de la CdC. Il y a beaucoup de réserves notamment sur la qualité du travail de CITADIA et ses documents illisibles, ainsi que de nombreuses lacunes et incohérences dans les chiffres. Une situation que j'avais pointée après le Force et Confiance consacré au sujet. Voir tous les billets sur le SCOT en 3. Il est visible que le SCOT et les PLU ont été réalisés sans liens ni

cohérence entre eux, ce que nous avons observé depuis le début. Les seules communes qui ont lancé et réalisé un PLU précédant le SCOT, selon le nouveau code de l'urbanisation, la loi SRU, sont Mons (2010-2013 sous Pelassy) et Callian (2008-2013 sous Cavallier). Les autres communes ont tardé jusqu'à la dernière minute et la pression de l'état... 17 mars 2017!!! Pendant ce temps le SCOT a été lancé sans cohérence avec des PLU inexistantes. Les observations et avis des personnes publiques associées PPA sont aussi assorties de nombreuses réserves; les plus critiques sont celles de l'autorité environnementale MRAE, de la DDTM. Toutes les observations des PPA se trouvent dans les [pages 27-34](#). les observations des personnes venues rencontrer la commissaire se trouvent dans les [pages 19 à 27](#). J'extrai ces pages et les mets ici pour en faciliter la lecture

La commissaire ne rejette pas le SCOT; elle émet un avis favorable mais avec de nombreuses réserves qui émanent des principales personnes publiques associées, notamment en matière d'environnement, de consommation d'espace agricole et naturel, de ressources, de préservation des paysages..... tous aspects qui sont pointés à longueur de billets dans nos blogs et réseaux sociaux. Les élections de 2020 doivent s'organiser pour appliquer les mesures de levée de toutes ces réserves..

Voici la synthèse des observations du public.

- Les remarques du public portent sur la lisibilité assez médiocre des plans du document
- Dans l'esprit du public, PLU et SCoT doivent répondre à leurs attentes sans toutefois distinguer la différence du document d'urbanisme qu'est le Plan local d'urbanisme et le plan d'aménagement du territoire qu'est le SCoT. De ce fait, des observations sont hors sujet. Et beaucoup d'interrogations quant à l'avenir de leur commune.
- Tous les problèmes ont été abordés. Les grands projets Fonsante, château Grime, Touos Aussel, les décharges, l'eau potable. Les contradictions entre les zonages des PLU récemment approuvés et le Schéma de Cohérence Territoriale. Les ICPE.
- Certaines personnes ont bien intégré les document du SCoT : PADD, DOO.
- Les observations sont diverses et assez marquées.
- Des oppositions, par les riverains des Esterets du Lac qui sont réellement opposés à Fonsante (centre de valorisation des déchets) ainsi que pour la voie de contournement de la plaine de Fayence.
- et par le monde agricole qui estime que les terres agricoles ne sont pas suffisamment représentées et que certaines d'entre elles vont disparaître si elles ne sont pas mieux protégées.

Voici la synthèse des observations des personnes publiques associées.

Les Personnes associées consultées

- M. le Sous-Préfet de Draguignan M. le Préfet en tant que représentant de la [CDPENAF](#) lorsqu'il a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- M. le Préfet en tant que représentant de la Commission Départementale de la Nature du Paysage et des Sites [CDNPS](#).
- M. le Président du Conseil Régional,
- M. le Président du Conseil Départemental,
- M. le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture,

- M. le Président de la Chambre des Métiers
- Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAE
- Le parc naturel régional PNR des Préalpes d'Azur,
- Le PNR du Verdon
- MM. Les Présidents de :
SCoT de la Dracénie,
SCoT de la CAVEM,
SCoT de l'Ouest des Alpes maritimes- Syndicat mixte du SCoT de l'Ouest des Alpes maritimes.
- Aux Présidents des établissements publics voisins en tant qu'autorité organisatrice des transports
M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
M. le Président de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins
- Aux communes et groupements de communes membres de l'Etablissement public
Aux 9 communes du Pays de Fayence
Aux communes limitrophes du projet de SCoT du Pays de Fayence qui ne sont pas couvertes par un SCoT approuvé et dont certaines dispositions peuvent s'imposer à elles. Le Muy, Roquebrune sur Argens, Fréjus, Les Adrets de l'Estérel, Mandelieu la Napoule, Pégomas Auribeau sur Siagne, Peymeinade, Le Tignet, Saint Cézaire sur Siagne, Escragnoles,

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAE Synthèse de l'avis:

- **Recommandations principales**

Les objectifs annoncés dans le document d'orientations et d'objectifs du SCoT sont les suivants : limiter la consommation d'espace, désenclaver le territoire, développer de nouvelles activités économiques, accueillir de nouvelles populations et de nouveaux actifs.

- L'évaluation environnementale du SCoT est de médiocre qualité et parfois lacunaire. Le dossier comporte une analyse insuffisante de l'état initial de l'environnement et des incidences du projet, il présente par ailleurs de nombreuses incohérences (chiffres divergents)
- De manière générale, les ambitions du SCoT doivent être retravaillées au regard des enjeux environnementaux tels que la rareté de la ressource en eau, l'assainissement, la gestion des déchets et les déplacements. Les ouvertures à l'urbanisation du projet du SCoT sont susceptibles d'impacts, et la séquence « éviter, réduire, compenser » n'a pas été pleinement menée à bien dans le cadre de l'évaluation environnementale.

- Analyser les incidences des ouvertures à l'urbanisation portés par le projet de SCo T au vu de enjeux de biodiversité identifiés sur le territoire (TVB, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques forestiers, naturels et ouverts).
- Reconsidérer en conséquence la localisation des ouvertures à l'urbanisations, et traduire par ailleurs dans le SCoT les objectifs de préservation de ces espaces.
- Compléter l'état des lieux sur la ressource en eau et les systèmes d'assainissement. Evaluer les incidences des projets portés par le SCoT ; traduire dans le SCoT les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent afin de préserver la ressource en eau et la qualité des milieux récepteurs.
- Evaluer l'augmentation des déchets induite par l'accueil de nouvelles populations permanentes et touristiques, et transcrire dans le Scot des objectifs de réduction des déchets.
- Reprendre l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences du Scot sur le volet paysager. Décliner en conséquence des mesures d'évitement et de réduction adaptées à l'échelle du Scot et traduire plus précisément les prescriptions qui s'impose au PLU.

Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public

Le dossier est de qualité médiocre. La faible qualité d'impression du document ne permet pas de lire les légendes de toutes les cartes. Les documents numériques fournis consistent en une simple numérisation d'impressions papiers de mauvaise qualité.

REGION ALPES-COTE D'AZUR: Emet un avis favorable avec réserves :

- Intégrer dans le tableau de consommation foncière l'ensemble des projets dont la communauté de communes souhaite voir la réalisation : projet du château de Grime, doublement des accès routiers D37 et D 562.
- La région alerte sur les objectifs démographiques particulièrement ambitieux du schéma de cohérence territoriale et invite à mettre en place un dispositif de suivi des évolutions de la population et réviser si nécessaire les objectifs SCoT
- Compte tenu des ambitions démographiques particulièrement fortes, les objectifs en production de logements semblent également surestimés et nécessitent de bien articuler extensions urbaines et accroissement de populations dans le respect des objectifs de "maîtrise des équilibres" tels qu'annoncés.
- Rappeler les liens entre le projet de développement économique du territoire et le Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII)
- Renforcer les démarches de préservation et valorisation des ressources naturelles et environnementale.

- Renforcer la prévention des risques naturels

Le CDPENAF Emet un avis favorable avec réserves :

- Qu'un zoom plus détaillé soit opéré sur chacune des unités nouvelles complémentaires (UNC)
- Que les UNC ne soient mobilisables qu'en cas d'insuffisance de foncier disponible
- Que l'UNC 2 ± Bagnols en Forêt ± Plan du Blavet soit supprimé.
- L'UNC19 -Tourrettes Lacaté soit reclassé dans le secteur UTb (résidence hôtelière) en zone A, afin de maintenir la continuité du couloir agricole d'est en ouest

D R E A L (Installations classées pour la protection de l'environnement ICPE)

- Le territoire des communes de : Bagnols-en-Forêt, Callian, Montauroux, Saint Paul-en-Forêt, Tourrettes est impacté par la traversée des canalisations de transport de gaz (Grt gaz) Des cavités souterraines de mines et de carrières ont été inventoriées par le BRGM sur les sites de « Garot » et de « Fonsante » sur les communes de Bagnols en Forêt et Tanneron.

AGRICULTURES ET TERRITOIRES: Avis favorable avec réserves :

- Absence de diagnostic dans le rapport de présentation et l'EIE.
- Nombre de résidences secondaires prévu contradictoires avec la préservation de l'espace.
- Manque de lisibilité des cartes identifiant les projets d'ouverture à l'urbanisation ainsi que la description et la localisation des projets d'ouverture à l'urbanisation.
 - Retrait du projet UNC02 ± Plan du Blavet - Bagnols en Forêt
 - Retrait du projet UNC03 ± la Grande Vigne ± Callian
 - Retrait du projet UNC19 ± Lacaté-- Tourrettes
- Application du principe ERC pour tous les projets impactant des superficies agricoles,
- Application de la suggestion de règlement de la zone A de la charte agricole dans les PLU du territoire
- La suppression de la mention concernant les hameaux agricoles,

- La demande de qualification précise des outils à mettre en œuvre afin de préserver le foncier agricole cultivé et à potentiel (ZAP)
- Le SCoT en l'état ne permet pas de donner de la lisibilité sur les espaces agricoles

[INAO](#) Pas de remarques

O N F: Avis défavorable sur l'insuffisante prise en compte des conditions d'occupation du sol sur les terrains relevant du régime forestier

SIPME (SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR LA PROTECTIONS DU MASSIF DE L'ESTEREL)

Les projet de Fonsante, de la décharge de Bagnols-en-Forêt, le projet de nouvelle RD devront intégrer la problématique d'une [Opération Grand Site \(OGS quesaco?\)](#).

SAPEURS POMPIERS

Il serait judicieux d'intégrer une carte aléa feu de forêt au SCoT et de doter le Pays de Fayence d'un schéma directeur d'eau potable.

ACADEMIE DE NICE

Avis favorable. La question d'un lycée se pose notamment pour régler le problème des déplacements, les 2 plus proches étant sur Saint Raphaël ou au Muy.

SDAP Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine Var

- Outre les enjeux paysagers et architecturaux, le service se montre très prudent sur l'avancée des panneaux solaires et photovoltaïques au regard du patrimoine protégé ou non et qui amènent des servitudes.
- Un point a été soulevé concernant la servitude des parties enterrées de l'aqueduc de Fréjus, et qui n'apparaît pas dans le SCoT. Lacune à combler.

SNCF

- Le Conseil d'Orientation des Infrastructures (C.O.I.) a défini la phase 4 du projet LNPCA de la zone de passage préférentielle sur les communes de : Bagnols-en- Forêt, Montauroux, Tanneron et demande d'intégrer le projet de la LNPACA

RTE Réseau transport électricité

- Demande de préciser dans le DOO que le classement en EBC devra être compatible avec l'existence d'ouvrages d'intérêt général et de services public. RTE devra être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. (Les graphiques des ouvrages traversant le SCoT de la communauté de communes sont joints au courrier)

DIRECTION GENERALE DE L'AVIATION CIVILE (DGAC)

- Une partie du territoire de la CCPF est concernée par les Servitudes Aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Fayence. La servitude T7 (à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières) s'applique sur le reste du territoire de la communauté de commune.
- Plusieurs types de projet sont à soumettre à l'avis de l'aviation civile : installations photovoltaïques, projets éoliens.

UDAP Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

- Le PADD doit exprimer les objectifs de protection et les mesures prises pour réaliser la prise en compte des servitudes d'utilité publique au même titre que les documents d'urbanisme.
- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le chapelet de villages perchés et leur écrin paysager serait justifié.

- Compte tenu des enjeux de préservation de la qualité paysagère de la plaine du Pays de Fayence, le projet doit tenir compte des recommandations du Plan Paysager sur la requalification paysagère de la RD562.
- Que le SCoT et les PLU à venir soient complétés par une étude paysagère spécifique à cette route.
- Enrichir l'inventaire du patrimoine bâti notamment :
 - les vestiges non protégés de l'aqueduc romain de Fréjus, sur les communes de Callian , Mons, Montauroux et Tourrettes.
 - les anciennes parfumeries de Seillans, pour leurs parties les plus représentatives
 - l'ancienne « Maison de Pays et son parc,
 - les fermes, les moulins, aqueducs, réseaux hydrauliques et autres bâtis agricoles attestés dès le cadastre napoléonien.
-

DDTM Direction départementale des territoires et de la mer

- En préambule : d'une manière générale la lecture du document a été rendu difficile compte tenu des nombreuses incohérences dans les chiffres annoncés au sein et entre les différents documents.
- Des corrections devront être apportées :
 - 1 Dans le rapport de présentation ± Etat initial de l'environnement (EIE), notamment sur les procédures de protection pour les sources ou les forages de la Barrière, concernant le SDAGE, reprendre le zonage du PPRIF avec le descriptif des zones réglementées, compléter l'inventaire des risques majeurs
 - Le diagnostic territorial : actualiser la carte des procédures et documents d'urbanisme, évaluation environnementale et justification des choix, mettre à jour ou préciser l'objet sur les PGRI, le PPRI, le PPRIF, le SDAGE et le SAGE.
 - 2 Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ± beaucoup d'erreurs et d'incohérences. Il n'est pas envisageable de ne pas comptabiliser les entités foncières inférieurs à 5000m². le DOO oublie d'engager les PLU dans des initiatives de restauration des continuités écologiques. Cartographie du DOO : l'échelle de rendu ne permet pas de s'assurer avec précision que les UNA et les UNC ne soient pas inscrits en zone de risque.
 - 3 Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Limitation de l'étalement urbain : implantation des sites d'urbanisations nouvelles complémentaires et des nouvelles zones d'activités économiques
 - UNC2 Bagnols-en- Forêt- Plan du Blavet (destination tourisme). Certaines parcelles sont en AOC Côtes de Provence et cette zone est également soumise au risque de

ruissellement.

- UNC 12 ± Seillans ± Brovès/St Julien (économique). Zone actuellement exploitée pour le pâturage. On peut s'interroger sur l'intérêt de cet étalement urbain et d'une zone économique sur ce secteur excentré
- UNC17 ± Mons-- (multisites) commune soumise à la loi montagne.
- UNC19 ± Tournettes ± Lacaté. (mixte) confirme l'avis rendu par la CDPENAF. Cet axe doit être maintenu.
- Le DOO n'a pas repris Château Grime (300ha environ) à Saint Paul en Forêt. Ce qui est positif car il dépasse le cadre et le terme du présent SCoT- projet régional et inter SCOT (CAVEM) . Lors de l'étude de faisabilité il sera à inscrire dans le [SRADDET](#).
- Les TOUOS AUSSEL ± Callian. Ce point devra être revu.
- Terres Blanches ± 16500m² ou 19637m² ? ce point devra être éclairci avec une attention particulière.
- RU8 ± Fonsante ± en rouge au PPRIF ± projet de multifilières.
- A résoudre : problématique de la ressource en eau potable, idem pour la qualité des eaux rejetées dans les milieux aquatiques.
- 4 - les grands projets d'équipements et de services et les orientations pour la gestion des ressources : éléments à revoir, valoriser, inscrire, mentionner, préciser dans :
 - SRADDET - Energies renouvelables - les risques ± les risques d'incendie de forêt ± les risques d'inondation et de ruissellement ± les besoins en eau potable ± la gestion des déchets ± la gestion des déchets (création d'un site 4 sur le site de Bagnols ± l'extraction des matériaux ± le plan d'exposition au bruit (PEB) ± les enjeux sur le territoire ± la forêt ± autres risques.

CAVEM

- FONSANTE : la CAVEM est réservée s'agissant de ce projet et souhaite être associée à la réflexion en cours.
- Sur les thématiques :
 - de l'eau : la question de la ressource en eau reste sensible pour la CAVEM et la CCPF
 - des transports : la CAVEM souhaite la création au plus vite d'un lycée du Pays de Fayence.
 - Gens du voyage : le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des gens du voyage est en cours d'élaboration avec la création d'une aire d'accueil sur le Pays de Fayence
 - Risque inondations : il faut envisager une gestion concertée des bassins hydrographiques entre CAVEM, Pays de Fayence et le Smiage 06.

- Développement économique, agriculture et tourisme :
parc d'activités projeté aux Adrets.
Tourisme : autour du Lac de St Cassien, la gestion de la maison du Lac et maison de l'Estérel. Projet inscrit « Grand site de France ».

En conclusion : avis favorable avec réserves sur la thématique de gestion et traitement des déchets.

Commune de MANDELIEU LA NAPOULE

Demande des compléments d'information sur l'UNC21 implantée sur la commune de Tanneron.

Mairie de CALLIAN

Remarques sur le DOO :

- Page 18 : RU01 concerne les Touos Aussel indiqués à vocation économique, au PLU elle est à vocation d'habitat et d'activités.
- Page 23 : UNA 03 le Vignaou : précisions à apporter sur la localisation de cette appellation.
- Page 25 : UNC05 et UNC06 situés Le Vilaron et Les Plaines de Mireur correspondent à quel secteur ? la commune souhaiterait un plan zoomé pour une meilleure identification.
- Page 49 : rectifier une faute de frappe Grande Vigne au lieu de Garnde Vigne.

Mairie de TOURRETTES

- Demande de rectification de zonage dans le DOO :
- Le secteur de l'Hubac des Colles apparait dans les plans en zone verte, au PLU elle se situe en zone 1AU.
- La zone de Cambarras classée en A au SCoT, au PLU elle est classée en UF

CCI Var Avis favorable

Mairie de CALLAS Avis favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
Accusé Réception du courrier sans formuler d'avis

III-3 Examen du dossier et avis du Commissaire enquêteur

- Compte tenu du nombre d'observations relevant soit du bon sens soit de source réglementaire, et n'ayant rien de plus à ajouter, je laisse le soin à la Communauté de communes d'opérer les rectifications, modifications ou autres rajouts nécessaires à la « cohérence » du SCoT.
- L'ensemble des observations confirme la sur évaluation des objectifs démographiques imposant une consommation foncière trop élevée pour arriver à la maîtrise des équilibres, sans avoir intégré les superficies projetées pour des projets tels que château Grime, la route de désenclavement du Pays de Fayence, la RD 37. Ceci conduit à une évaluation insuffisante de l'état initial de l'environnement à savoir:
 - La ressource en eau
 - L'assainissement
 - la gestion des déchets
 - les déplacements
 - l'état du sous-sol (anciennes mines)
 - les canalisations de transport de gaz
 - les effets du [PEB de l'aérodrome](#) sur les distances à respecter
 - le ruissellement des eaux, risques incendies
 - l'identité paysagère de ces villages « en piton ».
- L'ONF a donné un avis défavorable sur l'insuffisante prise en compte des conditions du sol relevant du régime forestier.

Cette lacune sera comblée et complémentaire à la réponse qui sera faite aux sapeurs-pompiers en intégrant une carte aléa feu de Forêt au SCoT et doter le Pays de Fayence d'un schéma directeur d'eau potable.
- Inclure, telle que l'a demandé la SNCF, la zone de passage préférentielle de la LNPACA
- La CDPENAF demande le retrait de l'UNC2 de Bagnols-en-Forest ± Plan du Blavet
- La DDTM précise l'appellation AOC Côtes de Provence de certaines parcelles et que la zone est soumise au risque de ruissellement

Le commissaire enquêteur accède à la demande de retrait. Il faut revoir ce projet touristique différemment.

- UNC19 Tourrettes ± Lacaté. Maintenu.
- TOUOS AUSSEL Callian ± ne peut être réalisé en l'état
- Terres Blanches ± 3000m² d'écart entre le SCoT et le PLU. Trop important pour des résidences « secondaires ».
- FONSANTE ± Ce projet de multifilières doit impérativement voir le jour. Il est vital pour l'Est des Alpes maritimes et le Var. Tous les acteurs doivent se réunir pour trouver un consensus. Pompiers, DREAL, CAVEM, les Esterets du Lac, la commune des Adrets.
- Le SCoT du Pays de Fayence doit se tourner vers la CAVEM, les deux SCoT sont liés par:
 - L'eau
 - Le Lycée
 - Les gens du voyage
 - Les risques inondations
 - Le projet autour du Lac de Saint Cassien.

Leur mise en route devient urgente et l'Académie de Nice est favorable.

- La séquence ERC, éviter, réduire, compenser doit être travaillée.

1. [Rapport de la commissaire enquêtrice du SCOT du pays de Fayence](#)
2. [Conclusions de la commissaire enquêtrice du SCOT du pays de Fayence](#)
3. [Billets du blog sur le SCOT \(217\).](#)