

**PREFECTURE DU VAR**  
**Sous préfecture de DRAGUIGNAN**

**COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS de FAYENCE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PROJET de RÉVISION du SCHÉMA de COHÉRENCE  
TERRITORIALE ( SCOT)**

*Conclusions  
du commissaire enquêteur*

André VANTALON

PREFECTURE du VAR  
Sous Préfecture de DRAGUIGNAN

**COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS de FAYENCE**

**PROJET de RÉVISION du SCHÉMA de COHÉRENCE  
TERRITORIALE ( SCOT)**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**1 - Objet de l'enquête :**

Suite au pic de l'été 2022 où la ressource en eau fut insuffisante pour faire face aux besoins des habitants du Pays de FAYENCE, la Communauté de Communes a décidé le gel des autorisations de construire pour la période 2023 - 2028 et la révision de son Schéma de Cohérence Territoriale ( SCOT) afin de réduire les perspectives d'évolution de population (0,18% par an en moyenne contre 1,3 % avant), de faire évoluer son réseau de production et distribution d'eau potable et de prendre en compte les différentes évolutions réglementaires intervenues depuis l'adoption du SCOT en avril 2019.

Les 9 communes composant le territoire du Pays de FAYENCE : BAGNOLS en FORET, CALLIAN, FAYENCE, MONS, MONTAUROUX, St PAUL en FORET, SEILLANS, TANNERON et TOURETTE ont toutes délibéré favorablement pour suspendre les autorisations de construire de 2023 à 2028.

Ce gel des autorisations de construire laisse toutefois la possibilité d'extension limités à 30 % de l'habitat existant.

C'est ce projet de révision du SCOT, dans ce contexte particulier, qui était, par la présente enquête publique, soumis à l'appréciation du Public du 20 juin au 21 juillet 2025.

## **2 - l'avis du Public**

### **2.1 la participation du Public**

Durant les 5 permanences, 9 personnes sont venues me rencontrer et échanger autour de questions d'urbanisme et du SCOT. Parmi elles, 4 ont déposé les 5 observations au registre papier tandis que 3 e-observations étaient postées sur le site internet dédié à l'enquête.

Soit en nombre de consignations (8) une **participation relativement faible** mais , généreuse en volume avec **37 pages de contributions** abordant de nombreux sujets .

### **2.2 l'avis du Public**

Deux projets particuliers cristallisent l'attention et l'**opposition partielle** avec près des 2/3 des contributions : la création de 65 logements à TOUOS commune de CAILLAN et le réaménagement de l'ancien Domaine de GRIME à St PAUL en FORET.

Le reste des contributions se fonde assez largement dans les divers questionnements et remarques émis par les PPA qui, globalement, visent à améliorer la lisibilité et la complétude des éléments du projet de SCOT révisé.

## **3 les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Là aussi, le plus impressionnant est la masse d'informations, de questionnements et de suggestions livrés par les PPA à l'occasion de cette révision du SCOT.

**103 pages , 96 observations** dont **3** sous forme de **réserves** et finalement 10 thèmes partagés par le public comme les PPA. Comme si, ce projet relativement **inédit de gel des constructions pendant 5 ans**, ne pouvait laisser indifférent, chacun multipliant ses commentaires.

L'analyse des 3 réserves, des oppositions partielles aux 2 projets locaux et des très nombreuses contributions (même regroupées en 10 thèmes) donne au rapport une longueur inhabituelle et j'en propose , ci-après, un résumé :

### **3.1 un point commun à toutes ces contributions**

Un point commun se dégage toutefois, en creux , à la lecture de ces volumineuses observations : **l'absence de remise en cause** du gel des constructions tout comme **l'absence de proposition alternative** pour palier au problème de pénurie d'eau potable.

**En creux**, car en 140 pages d'observations du public et des PPA, il n'est jamais formalisé.

### **3.2 les 3 réserves exprimées**

Les 3 réserves exprimées par deux PPA (Région et Comité de massif) portent sur  
- le nombre et l'emprise des projets de centrales solaires photovoltaïques jugés excessifs ;

- le dispositif de suivi de sortie de crise à préciser ;
- la prise en compte de tous les équipements nécessaires dans le projet de SCOT ;

Les réponses apportées par la CDC à l'avis de la MRAE en juin , au PV des observations le 31 juillet et la notice complémentaire Eau produite le 07 août permettent de compléter et préciser le document.

### **3.3 les 2 projets singuliers cristallisant l'opposition partielle du public**

Dans le cas du projet de TOUOS, la proposition introduite par la CDC dans sa réponse au PV des observations de réaliser, en cas de besoin, un examen détaillé de l'environnement initial du site et des incidences potentielles du projet me semble de nature à **objectiver les données** relatives à ce projet.

Dans le cas du projet de réaménagement du vaste domaine de Grime avec création d'une nouvelle zone 2AU ; l'importance cumulée des zones 2AU de la commune n'est pas compatible avec le projet de SCOT révisé et il reviendra à la commune lors de la révision de son PLU d'**opérer des choix réduisant l'étendue des zones 2AU**.

### **3.4 les 10 thèmes communs aux observations des PPA et du Public**

Là aussi, les réponses apportées par la CDC à l'avis de la MRAE en juin , au PV des observations le 31 juillet et la notice complémentaire Eau produite le 07 août permettent, globalement, de **compléter et préciser le document conformément aux attentes exprimées**.

## **4 observations du commissaire enquêteur**

### **4.1 cinq ans**

René DUMONT participait à la campagne présidentielle en 1974, un verre d'eau à la main.

En 2022, les pompiers ravitaillent en eau certains habitants du Pays de FAYENCE.

Certes, et en creux, il n'y a pas de remise en cause du projet de stopper 5 ans durant les nouvelles constructions pour l'ensemble des 9 communes du Pays de FAYENCE, le temps de rétablir une situation 'normale'.

C'est sans doute une décision peu banale qu'ont pris les élus de ces communes et un effort collectif très important demandé à la population : 5 ans ce n'est pas rien...

Parmi ces habitants certains travaillent dans le bâtiment et se retrouvent durant ces 5 années dans une situation précaire, d'autres envisageaient de faire construire ou, à

l'inverse, de vendre une partie de terrain constructible. Ceux qui le peuvent, devront patienter 5 ans.

Les 140 pages d'avis et de questionnements produits durant l'enquête publique n'évoquent pas cette dimension du projet. Il m'a semblé utile d'y consacrer au moins un paragraphe.

#### **4.2 des apports tardifs des PPA**

Plus de la moitié des observations des PPA reviennent à des demandes de mise à jour de documents ou d'intégration de compléments cartographiques. Demandes que la CDC s'engage très largement à prendre en compte dans le cadre de la mise au point final du dossier, **après** enquête publique.

Généralement, ces compléments (statistiques, tableaux et cartes) sont **antérieurs** à l'enquête publique et on peut se demander s'ils ne pouvaient pas être **communiqués à l'occasion de l'association** des PPA aux phases d'élaboration du projet, **avant** l'enquête publique.

Dans la délibération du 14 décembre 2024 arrêtant le projet de SCOT révisé, il est par exemple fait mention de 6 réunions du Comité de pilotage entre janvier 23 et décembre 24 et deux réunions des PPA les 24 mai 23 et 16 octobre 24 ; n'y avait-il pas là des occasions de communiquer sur ces mises à jour ?

Cela améliorerait la lisibilité du dossier, comme plus globalement celle de la procédure, tout en réduisant l'**effet peu favorable** de 'documents obsolètes' mis à disposition du public, alors que l'enjeu pour les habitants dépasse largement le seul cadre administratif de la procédure.

#### **4.3 projets de centrales solaires photovoltaïques et Loi ZAN**

Dans son avis, la Région, conformément à son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) demande que les projets de centrales solaires photovoltaïques soient **intégrés à la consommation foncière** de la CDC.

Le dossier fait état de 5 projets de centrales solaires photovoltaïques pour une emprise de **340 hectares**.

Pour situer les ordres de grandeur, la consommation d'espaces du Pays de FAYENCE durant la période de référence (2011 – 2021) a été de **176 hectares** et, suivant la Loi ZAN ( Zéro Artificialisation Nette en 2050) le disponible pour la décennie 2025 – 2035 serait de **79,2 hectares** ( 176 x 43,5% suivant taux du SRADDET) soit **4 fois moins que les 5 centrales**.

Pour autant, et même ramenées, à l'issue de l'enquête, à 3 centrales avec une emprise globale de **75 hectares**, leur incorporation dans les calculs Loi ZAN ne laisserait **aucune marge** à la CDC pour réaliser les équipements communs ( 30 hectares environ entre 2025 et 2045, dont déjà 10 pour le seul programme de remise à niveau de la production distribution d'Eau) et les besoins en logements ( 44 hectares environ pour 750 logements neufs prévus entre 2025 et 2045).

Consciente du contexte particulier du Département du Var, boisé aux 2/3, avec un fort enjeu de préservation des terres agricoles et une ambition régionale de 50 % de production d'énergie d'origine solaire en 2050 dont **1/3 par des centrales solaires photovoltaïques au sol**, la Préfecture a considéré que pour atteindre cet objectif ces centrales solaires photovoltaïques seraient principalement envisagés dans des espaces forestiers et a proposé aux collectivités de **ne pas tenir compte de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers des centrales solaires photovoltaïques dans la justification de l'atteinte des objectifs de sobriété foncière (cf réponse à ma consultation de Mme LESUEUR référent urbanisme DDT M par mail du 25 juillet 2025).

Pour avoir mené une enquête publique en 2022 sur un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol, ce **pragmatisme** semble effectivement bienvenu pour faire progresser la part des ENR dans le mixte énergétique.

#### 4.4 dispositif de sortie de crise

C'est une des grandes questions de ce dossier : comment s'assurer du retour durable à la situation d'avant (voir paragraphe 5.2.2 du rapport) ?

Lors de la préparation du dossier support à l'enquête publique, le Schéma directeur de production d'eau potable du Pays de FAYENCE n'était pas encore approuvé en Conseil Communautaire (approbation le 07 juillet 2025) et la réponse de la CDC de juin à l'avis MRAE sur cette question était restée plutôt limitée.

Ce schéma décrit les différents scénarios envisagés pour ce 'retour à la normale' et en déduit un schéma optimisé basé sur 8 grandes étapes de 2025 à 2045 pour un coût estimé à 73 millions d'Euros.

En complément, ce 07 août, le service de l'eau de la CDC a produit une note montrant l'évolution du réseau de production et de distribution en fonction de l'avancement des différentes étapes clefs du schéma directeur et simulant parallèlement une reprise de la demande à partir de 2028 basée sur une progression conforme à celle du SCOT (+ 0,18 % annuel).

Par référence à l'étiage de 2022, on observe une progression relativement parallèle des besoins et des volumes d'eau distribués avec une marge positive d'environ 10l/s (86 m<sup>3</sup>/j) : l'augmentation de population étant compensée par l'amélioration progressive du rendement du réseau qui passe progressivement de 63 % en 2020 à 85 % en 2045 (soit un gain d'environ 35% pour une augmentation de population moindre).

Complémentairement, à terme, le raccordement au lac de St CASSIEN permettra d'augmenter significativement cette marge et de sécuriser l'alimentation en eau du Pays de FAYENCE même en cas d'étiage estival sévère.

Afin d'informer la population sur l'évolution du réseau un **tableau de suivi** trimestriel ou semestriel avec le nombre d'abonnés desservis, le rendement moyen du réseau et le débit de pointe correspondant pourrait être joint aux bulletins municipaux (ou communautaire) d'information.

#### 4.5 le rythme de réduction de la consommation foncières

Alors que le projet de SCOT fixe, commune par commune, le taux de croissance après gel des autorisations d'urbanisme dans une fourchette de 0,1 à 0,3 % par an (DOO page 12), conduisant à un taux moyen de 0,18 % pour le territoire de la CDC, le tableau traçant l'évolution de la consommation foncière (PAS page 33) pour les deux décennies 2025 – 2035 et 2035 – 2045 maintient une **présentation équivoque** mêlant deux scénarios d'évolution avec un taux moyen de 0,1 % et un autre de 0,2 % par an. Ces deux scénarios aboutissant à un total de 55,7 ou 70,6 hectares pour la durée du SCOT.

Cette réduction de la consommation foncière est l'un des autres enjeux importants de la révision du SCOT et servira de **majorant** à la réflexion des 9 communes pour la révision de leurs PLU.

Il est donc impératif de reprendre ce tableau avec uniquement le taux de progression validé par le projet de SCOT : 0,18 % pour le territoire de la CDC.

Ce qui, devrait conduire à une surface totale légèrement supérieure de l'ordre de **74ha**

- besoins fonciers pour les équipements : 30 hectares ( cf rapport § 5.2.3),
- besoins fonciers pour l'habitat 2025 – 2035 : 25 hectares ( 375 logements neufs / 15 logements à l'hectare) ;
- besoins fonciers pour l'habitat 2035 – 2045 : 19 hectares ( 375 logements neufs / 20 logements à l'hectare) ;

Cet objectif qui reste **largement en deçà des limites fixées par le SRADDET** (cf rapport § 5.2.3bis) , peut, par la suite assez facilement, être décliné commune par commune :

- le tableau des équipements commune par commune du DOO (page 17) à compléter des éléments manquants ( aire d'accueil des gens du voyage, déchetteries et recyclerie) où les 10 hectares d'équipements nécessaires au plan de remise à niveau du réseau d'eau peuvent être détaillés commune par commune ; donne une première indication pour la surface à comptabiliser au titre des équipements ;
- le tableau ventilant, commune par commune, les 749 logements neufs à construire en fonction du taux de croissance retenu pour chaque commune (cf DOO page 14), permet, à raison de 15 logements à l'hectare pour la première décennie, puis 20 logements à l'hectare pour la seconde décennie, de définir l'enveloppe 'habitat' affectée par le SCOT à chaque commune ;

Aussi, dans un souci de **cohérence et de lisibilité** , il me semble particulièrement utile de **reprendre le tableau traitant de la consommation foncière du SCOT** ( PAS page 33) et de compléter le DOO d'un tableau synthétisant, commune par commune, les **données déjà décrites** au DOO pages 14 et 17 sous la forme d'un **nouveau tableau déclinant, commune par commune, la stratégie foncière du SCOT** .

#### 4.6 les besoins en rénovation et logements neufs

Pour accueillir les 975 habitants supplémentaires d'ici à 2045 et aussi répondre au besoin de desserrement des ménages, **1 210 logements sont provisionnés** dont 460

environ à rénover et 750 logements neufs à construire durant la période 2028 – 2045 (cf tableau DOO page 14).

En effet, page 29, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) rappelle qu'il y a environ 1 400 logements vacants sur le territoire communautaire et qu'avec un **taux de rénovation d'un tiers**, 460 logements pourraient être remis sur le marché, d'où les 750 logements neufs restant à construire.

Le DOO gagnerait à être complété d'une fiche décrivant les mesures incitatives et/ou d'aides permettant d'atteindre ce taux de rénovations afin que chaque commune puisse utilement s'en servir dans le cadre de sa future révision de PLU . En effet, la réussite du SCOT révisé passe aussi par le nombre de le logements rénovés comme autant de surfaces supplémentaires en moins à mobiliser.

#### **4 Avis**

Vu la décision E 25 00039/83 du Tribunal Administratif de TOULON du 13 mai 2025 me désignant comme commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n° 2025-16 du 23 mai 2025 de Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de FAYENCE organisant en application du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'urbanisme et du Code de l'Environnement une enquête publique du 20 juin au 21 juillet 2025 sur le projet de révision du SCOT du Pays de FAYENCE ;

Vu la réponse de la CDC du Pays de FAYENCE de juin 2025 à l'avis de la MRAE ;

Vu le Schéma directeur de production d'eau potable du Pays de FAYENCE du 07 juillet 2025 ;

Vu la réponse du 25 juillet 2025 du référent urbanisme DDT M confirmant l'absence d'intégration des emprises des centrales solaires photovoltaïques au sol dans le calcul des surfaces prises en compte par la Loi ZAN ;

Vu la réponse de la CDC du Pays de FAYENCE du 31 juillet 2025 au Procès Verbal des observations produites durant cette enquête publique ;

Vu la notice complémentaire du service de l'eau de la CDC du Pays de FAYENCE du 07 août 2025 ;

#### **Sur le déroulement de l'enquête publique :**

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes en relation avec ses centres d'intérêts et formuler le cas échéant ses observations;

Considère que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées

dans des conditions globalement satisfaisantes et qu'en conséquence la procédure peut être considérée comme normale;

### **Sur les projets de TOUOS (commune de SEILLANS) et Grime (commune de St PAUL en FORET)**

Considérant le caractère compréhensible des interrogations sur les deux projets de TOUOS à CAILLAN et du Domaine de GRIME à St PAUL en FORET du fait des cartes à enjeux environnementaux du DOO et de l'importance des zones 2AU au PLU de St PAUL en FORET ;

Considère que ces interrogations ne remettent pas en cause l'économie du projet de révision du SCOT ,

Mais, qu'il reviendra à la CDC, dans le cadre de la mise au point du dossier final de révision du SCOT :

- d'engager pour TOUOS la démarche d'évaluation environnementale détaillée qu'elle a proposée pour les *secteurs de densification préférentiels* à enjeux environnementaux conformément à sa réponse au PV des observations ;
- de mener, avec la commune de St PAUL en FORET, une évaluation des zones 2AU communales manifestement excédentaires au regard des prévisions du SCOT révisé pour la commune conformément aux tableaux des pages 14 et 17 du DOO ;

### **Sur la situation des stations de traitement des eaux usées**

Considérant les remarques de la MRAE sur les conditions de mauvais fonctionnement de 6 de ses 10 stations d'épuration du territoire communautaire avec des situations de surcapacité ou de non conformité, conditions par ailleurs confirmées dans la réponse de la CDC à l'avis MRAE,

Considère que ces dysfonctionnements ne relèvent pas du SCOT ,

Mais, qu'il reviendra au Service de l'eau et de l'assainissement de la CDC de mener toutes réflexions et analyses de ces dysfonctionnements pour y remédier, d'autant plus que le nombre d'habitants raccordés devrait augmenter après 2028.

### **Sur la différence d'appréciation Etat – Région concernant l'intégration ou non des emprises des centrales solaires photovoltaïques pour l'application de la Loi ZAN**

Considérant le pragmatisme de L'Etat vis à,vis des Lois APER et ZAN s'agissant de la non prise en compte des surfaces des centrales solaires photovoltaïques dans l'application des calculs de surfaces en application de la Loi ZAN ;

Que cette position diverge significativement de la position exprimée par la Région dans le cadre des avis des PPA et de son SRADDET,

Que cette divergence ne sera pas aplanie durant le mois d' août , délai de rigueur pour la remise des rapport et conclusions motivées de cette enquête publique,

En conséquence de quoi, j'intègre dans les rapport et conclusions motivées de cette enquête publique la position des services de l'État confirmée par la consultation du référent urbanisme DDTM.

### **Sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de FAYENCE**

Considérant la fragilisation des capacités de production et distribution d'eau et notamment l'épisode de pénurie d'eau potable survenue à l'été 2022 comme éléments moteur de la révision du SCOT de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE ;

Considérant les délibérations prises solidairement par les 9 communes du Pays de FAYENCE pour un gel des nouvelles constructions sur une période de 5 ans de 2023 à 2028;

Considérant la délibération du Conseil Communautaire du Pays de FAYENCE du 11 décembre 2024 arrêtant le projet de SCOT révisé qui :

- acte cette première période de pause des nouvelles constructions 2023 -2028 ;
- engage une seconde période 2028 – 2045 de reprise des constructions à un rythme en nette réduction par rapport au SCOT précédent : 0,18 % en moyenne annuelle contre 1,3 % avant ;

Que, complémentairement, la CDC du Pays de FAYENCE lance un important programme de 73 millions d'euros (de 2025 à 2045), pour la remise à niveau de son réseau de production-distribution d'eau et complémentairement l'adjonction via le Lac de St CASSIEN de ressources complémentaires afin d'assurer durablement la sécurisation de son approvisionnement en eau y compris en cas d'un étiage estival sévère ;

Que, ce double projet communautaire 2025 – 2045 qui vise à agir à la fois sur la

demande ( gel des constructions sur 5 ans puis baisse du rythme des constructions) comme sur l'offre ( programme de travaux ci dessus), **n'a fait l'objet d'aucune contestation, ni d'aucune proposition alternative** ;

Que, pour les autres composantes du projet de SCOT révisé, les réponses fournies par la CDC à l'avis MRAE, puis au PV des observations ainsi que la note complémentaire produite par le service de l'eau, apportent la plupart des éléments demandés, moyennant les précisions complémentaires ci-dessous, à confirmer dans le cadre de la mise au point du dossier final:

- le nombre de projets de centrales solaires photovoltaïques est ramené de 5 à 3 avec une emprise réduite de 340 à 75 hectares, emprise déduite dans les surfaces comptabilisées pour la Loi ZAN ;
- la surface des équipements communs au territoire communautaire devrait évoluer de 25 à 30 hectares environ pour prendre en compte le projet d'aire d'accueil des gens du voyage (3ha) et les projets de déchetterie et recyclerie évoqués dans le dossier ;
- la diffusion dans les bulletins d'information de la population d'indicateurs de suivi réguliers (trimestriels ou semestriels) de l'avancée du double programme de maîtrise de l'offre et de la demande en eau ;

Qu'enfin, dans un souci de cohérence et de lisibilité, il est nécessaire de corriger le tableau d'évolution de la consommation foncière du PAS (page 33) en s'appuyant uniquement sur le taux de croissance moyen de 0,18 % retenu par le SCOT et utile de compléter le DOO d'un tableau synthétisant, commune par commune, les éléments déjà identifiés pour la consommation foncière en termes d'équipements communs ( DOO page 17) comme pour de logements neufs à construire (DOO page 14).

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de révision du SCOT de la communauté de communes du pays de FAYENCE avec la **réserve** de confirmer les ajustements évoqués ci dessus concernant :

- les centrales solaires photovoltaïques,
- la prise en compte des équipements communs,
- l'information de la population sur le suivi du programme d'actions pour la maîtrise de l'offre et la demande en eau potable,
- la correction du tableau de consommation foncière du PAS et le regroupement dans un même tableau récapitulatif, commune par commune, les projections de consommations foncières pour les équipements communs et l'habitat,

A St RAPHAEL, le 17 août 2025

André VANTALON commissaire enquêteur

La partie Rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et les observations produites fait l'objet d'un document séparé.

