

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)**

*Rapport
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

RAPPORT 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 % en moyenne annuelle 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 est, par la présente enquête publique, soumis à l'appréciation du Public du 20 juin au 21 juillet 2025.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 - Organisation de l'enquête

Conformément au Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 143.22 e R 143.9, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE a prescrit par Arrêté n° 2 025-16 du 23 mai 2025 l'ouverture d'une enquête publique portant sur ce projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) durant 32 jours consécutifs du 20 juin au 21 juillet 2025.

Suite à la décision EP 25 00039/83 de Madame la Magistrate en charge des enquêtes publiques du Tribunal Administratif de TOULON du 13 mai 2025 me désignant comme commissaire enquêteur et en liaison avec le service Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE, l'enquête publique a été organisée autour de 5 permanences tenues au siège de la Communauté de Communes à TOURETTES au Mas de TASSY :

- à l'ouverture de l'enquête le vendredi 20 juin 2025 de 9h à 12h ;
- le mercredi 25 juin 2025 de 14h à 17h,
- le lundi 30 juin 2025 de 9h à 12h,
- le jeudi 10 juillet 2025 de 9h à 12h,
- à la clôture de l'enquête le lundi 21 juillet 2025 de 14h à 17h ;

Le dossier et le registre d'enquête ont été déposés durant toute la durée de l'enquête **du 20 juin 9h au 21 juillet 17h** à l'accueil du service urbanisme au siège de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE à TOURRETTES au Mas de TASSY .

Parallèlement, le dossier était consultable sur le site internet de la Communauté de Communes (<https://www.cc-paysdefayence.fr/>) . Des observations pouvaient également être déposées en ligne **du 20 juin 9h au 21 juillet 17h** à l'adresse: enquete-publique-6327@registre-dematerialise.fr

Par symétrie des formes, il a été décidé que l'heure de clôture du dépôt des e-observations serait calée sur celle de clôture du registre papier soit le 21 juillet à 17h, fermeture des bureaux de la CDC siège de l'enquête publique.

Les avis d'annonces légale ont été publiés dans les journaux VAR MATIN et LA MARSEILLAISE aux mêmes dates des 05 et 25 juin 2025.

Enfin, des panneaux d'affichages informant de l'enquête publique ont été apposés au siège de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE à TOURRETTES au Mas de TASSY et dans les différentes mairies de la Communauté de Communes .

Leur présence durant toute l'enquête est attestée par les services de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE et mairies (cf attestations en annexes) , et j'ai par ailleurs également constaté leur présence au siège de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE à TOURRETTES au Mas de TASSY à l'ouverture de l'enquête publique comme aux différentes permanences.

2-3 composition du dossier d'enquête et résumé des différentes pièces:

Le dossier d'enquête publique se compose de 812 pages réparties en 9 sous-dossiers

- A / sous-dossier 'Actes' et avis presse (35 pages)
 - délibération du Conseil Communautaire du 09 juin 2021 : prescription révision du SCOT et modalités de concertation(3 pages),
 - délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023 : débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) de la révision du SCOT (1 page),
 - délibération du Conseil Communautaire du 04 juillet 2024 : compléments au PAS (2 pages),
 - délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2024 : Bilan de la concertation (14 pages) et Arrêt du projet de SCOT révisé (3 pages),
 - décision TA du 13 mai 2025 désignant le commissaire enquêteur (1 page),
 - arrêté du 23 mai 2025 du Président Communauté de Communes organisant l'enquête publique pour la révision du SCOT du 20 juin au 21 juillet 2025 (5 pages),
 - avis d'enquête publique (2 pages),
 - copie publications VAR MATIn et LA MARSEILLAISE des 05 et 25 juin 2025 (4 pages)

- B/ sous-dossier Diagnostic Territorial (112 pages)

- présentation du contexte réglementaire de la révision du SCOT,
- rappel des plans et schémas régionaux avec lesquels le projet de SCOT doit être compatible,
- dernières évolutions des données démographiques, économiques et environnementales,
- synthèses des enjeux

- C/ sous-dossier Évaluation Environnementale : Tome 1 (137 pages) et Tome 2 (72 pages)
Tome 1 : état initial de l'environnement décrit en 7 thèmes :
 - milieu physique,
 - ressources naturelles,
 - milieux naturels et biodiversité,
 - risques,
 - nuisances et pollutions,
 - paysage,
 - déchets,
 - synthèse des enjeux dégagés
 Tome 2 : Le SCOT et ses incidences sur l'environnement
 - justification des choix retenus,
 - évaluation des incidences, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation,
 - indicateurs pour le suivi des effets du SCOT sur l'environnement,
 - présentation des zones Natura 2000,
 - incidences du SCOT sur les zones Natura,

- D/ sous-dossier Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) (33 pages)
 - présentation en 4 axes :
 - repenser l'interdépendance entre espaces urbains, naturels et ruraux,
 - préserver les ressources locales et assurer une gestion durable des différents milieux,
 - assurer un développement équilibré adapté aux caractéristiques locales et aux mode de vie,
 - réduire le rythme d'artificialisation des sols et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,

- E/ sous-dossier Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) (98 pages)
 - présentation en 9 thèmes des orientations issues du Diagnostic territorial et du PAS :
 - formes urbaines et consommation d'espace,
 - gestion raisonnée des ressources et adaptations au changement climatique,
 - développement agricole et gestion forestière,
 - maintien de la biodiversité et des continuités écologiques,
 - mise en valeur des paysages et du patrimoine,
 - mobilité, infrastructures et politique des transports,
 - politique de l'habitat et accès au logement,
 - développement économique, touristique et commercial,
 - prévention des risques et nuisances,

- F/ sous dossier Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique : Diagnostic 66 pages, propositions 32 pages et Annexes 41 pages ;
 - rappel du cadre réglementaire,
 - analyses de l'armature commerciale, des équipements et de la dynamique commerciale,
 - propositions d'orientations :
 - limiter le développement des commerces de flux engendrant une perte de vitalité commerciale des centralités,
 - conforter les centralités villageoises,
 - structurer les nouvelles centralités de plaine,
 - répondre aux besoins en grands commerces au sein des secteurs d'implantation périphériques,

- G/ Résumé non technique (23 pages) ;

- H/ sous dossier Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) 84 pages
 - Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon le 07 avril 2025 (1 page);
 - Syndicat mixte du SCOT Ouest Alpes Maritimes le 07 avril 2025 (3 pages);

- Agglomération Cannes Pays de Lerins le 11 avril 2025 (2 pages) ;
- CDPENAF le 30 avril 2025 (1 page) ;
- Chambre d'Agriculture le 31 mars 2025 (10 pages) ;
- Chambre des Métiers le 18 avril 2025 (1 page) ;
- Comité de massif des Alpes le 11 avril 2025 (2 pages)
- DDTM Var le 18 avril 2025 (1 7 pages) ;
- Département du Var le 14 avril 2025 (3 pages) ;
- Mairie de Caillan le 07 avril 2025 (1 page) ;
- Mairie de Fréjus le 11 avril 2025 (1 page) ;
- ONF le 01 avril 2025 (4 pages) ;
- Région PACA le 15 avril 2025 (28 pages) ;
- SDIS 83 le 24 mars 2025 (5 pages) ;
- SMIAGE le 14 avril 2025 (5 pages) ;

I / consultation Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

- avis MRAE PACA (19 pages) ;
- mémoire en réponse CCPF (61 pages) ;

2.4 - Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident, du 20 juin 9h au 21 juillet 2025 17h inclus.

La salle mise à disposition du public au rez de chaussée des locaux du service Urbanisme pour les permanences et pour la consultation du dossier était pratique et facile d'accès juste à côté de l'accueil. Le personnel de la CDC était particulièrement accueillant et il faut les en remercier.

Durant les 5 permanences, **9 personnes** sont venues me rencontrer et échanger autour de questions d'urbanisme et du SCOT. 4 d'entre elles ont consigné les **5 observations au registre papier**.

Parallèlement, sur le site internet dédié à l'enquête **3 e-observations** ont été déposées au registre dématérialisé entre le 20 juin 9h et le **21 juillet 17h**.

A noter, qu'une e-observation (de M R. RENAULT) a été déposée **hors délai** le 21 juillet à **23h01** alors même que les pages du registre dématérialisé portaient la mention explicite : «registre dématérialisé du 20-06-25 à 9h00 au **21-07-2025 à 17h00** ». De plus, une autre e-observation (enregistrée en n°8) a été déposée à **16h58** ce 21 juillet 2025, soit 2 minutes avant la fin de la dernière des 752 heures d'ouverture du registre dématérialisé, ce qui, me semble confirmer la bonne visibilité de la consigne de limite de dépôt des e-observations à 17h00 .

Aussi, bien que postée le dernier jour d'enquête publique, cette observation hors délai ne peut être retenue.

Au final, ce sont donc **8 observations** (5 sur le registre papier et 3 sur le registre dématérialisé) qui ont été émises **durant** l'enquête publique entre le 20 juin 9h et le 21 juillet 2025 **17h** .

2.5 transmission du Procès Verbal des Observations et réponse de la CDC :

Le Procès Verbal des 8 observations auxquelles j'ai joint les 3 réserves des PPA été transmis par mail ce 25 juillet 2025 à Madame la Directrice du service Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE qui m'en a accusé réception le même jour.

Le 31 juillet 2025, la CDC du Pays de FAYENCE a produit un mémoire en réponse au PV des observations (17 pages) complétés d'une notice du Service de l'Eau de la CDC de 6 pages le 07 août 2025 concernant la question plus spécifique de l'adéquation entre besoins et ressources en eau.

3 - Les observations du public

3.1 résumé des observations du public

1/ le 10 juillet, madame **Françoise PRAULT** vient rappeler son opposition (4 pages) au projet de création de 65 logements au lieu-dit TOUOS AUSSEL car :

- il s'agit d'un projet de transformation d'une *ancienne friche avicole* (hangars à poules pondeuses) qui ne peut donc être considérée comme une *opération de renouvellement urbain* (cf SRADDET et DOO) ;
- il ne peut non plus être considéré comme la mise en œuvre de capacités résiduelles d'urbanisation existantes car *le site cerné d'espaces naturels et agricoles* ne se situe manifestement pas *au sein d'espaces urbanisés* (cf DOO) ;
- de plus, sa situation, excentrée et *en dehors de tout réseau de transport en commun* est défavorable (cf SRADDET) ;

Enfin, elle joint un extrait (pages 23 et 24) du rapport de la précédente enquête publique concernant l'établissement du SCOT où elle avait déjà manifesté son opposition à ce projet.

2/ le 10 juillet, monsieur **Nicolas MARTEL** , maire de St PAUL en Forêt, vient soutenir un projet d'agritourisme autour d'une restauration du château de GRIME avec centre d'élevage de chevaux de race et logements pour les travailleurs agricoles.

3/ le 16 juillet, monsieur **Nicolas MARTEL** , maire de St PAUL en Forêt, transmet via le site internet dédié, une notice (4 pages) présentant les grandes lignes du projet de réaménagement du Domaine du Château de GRIME et ses environs qui s'articule autour de 4 axes:

- exploitation forestière sur la majeure partie du domaine classé en zone Naturelle,
- exploitation viticole sur une partie du domaine en zone Agricole,
- création d'un centre d'élevage de chevaux de race en partie en zone Agricole et en partie en zone 2AUf sur 3,5 hectares pour les constructions supplémentaires hors exploitation agricole,
- extension du village avec une zone 2AUe de 10 hectares dont 2 pour aménager un plateau sportif et 8 pour un nouveau quartier d'habitat avec des logements pour les travailleurs saisonniers,

4/ le **20 juillet** 20h50 e-contribution (3 pages) de l'**Association COMPOST'TRI** qui demande un rattrapage du retard pris dans le traitement des biodéchets avec rappel :

- des dispositions réglementaires relatives aux biodéchets ;
- de la création en novembre 2020 d'une redevance incitative en remplacement de la taxe sur enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ;
- des 9 réunions publiques (2023-2024) puis des 6 ateliers citoyens (2024-2025)d'information et d'échanges sur ce nouveau dispositif ;
- des 715 composteurs individuels vendus par la CDC en 2023 ;
- des 16 composteurs collectifs publics répartis dans 8 des 9 communes dont le nombre, la répartition et le suivi sont jugés insuffisants.

5/ le 21 juillet, madame **Françoise PRAULT** vient compléter (12 pages) ses premières observations par d'autres éléments confirmant son opposition au projet de TOUOS AUSSEL :

- le dossier d'OAP impose *la réalisation d'un carrefour sécurisé sur la RD 137*, or, un tel projet n'est pas envisagé et ne fait l'objet d'aucun emplacement réservé (voir notamment l'avis du service routes du Département du 25 janvier 2019 repris dans le refus de permis de construire NEXITY à TOUOS AUSSEL dont extrait en 3.5) ;
- la carte des corridors écologiques (Trames Verte et Bleue) est incomplète au droit des parcelles

concernées au sens où elle ignore la continuité des espaces forestiers Natura 2000 situés au nord du site avec les trames vertes et bleues situées au sud du site, cf cartes jointe 3.2 (TVB PLU CAILLAN) et 3.2bis (TVB PADD SCOT en vigueur ;

- madame PRAULT a déposé ce 10 juin 2025, un recours gracieux contre la délimitation de la Zone Agricole Protégée (ZAP) de la commune ; ce recours et ses suites éventuelles peuvent avoir une incidence notable sur le tracé de cette ZAP au droit du projet de TOUOS AUSSEL (le texte du recours est joint en pièce 3.6) ;

- l'absence de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau du projet de station d'épuration (STEP) pour un projet de cette importance ; projet de STEP non nécessairement compatible avec le SDAGE (cf carte des masses d'eau du SDAGE jointe en 3.1) ;

- le risque incendie de forêt pour les parcelles support mis en avant dans le le refus de permis de construire NEXITY à TOUOS AUSSEL (dont extrait en 3.5) ;

6/ le 21 juillet, madame **Anne FARON** de CAILLAN (3 pages) réagit sur 7 points du projet de révision du SCOT :

- elle souligne le fort décalage entre les orientations du SRADDET privilégiant l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des sites anthropisés et les propositions du SCOT avec 5 projets de centrales solaires photovoltaïques pour 340 hectares dans des espaces naturels ;

- elle s'interroge sur les conditions de sortie de 'crise alimentation en eau potable' après le gel des constructions de 2023 à 2028 ;

- elle considère l'offre commerciale suffisante et s'oppose au 'bétonnage' de la plaine dans une perspective de préservation des terres agricoles et de la biodiversité ;

- elle souhaite davantage d'informations sur les enjeux et moyens pour améliorer le tri des déchets ;

- elle partage l'ambition de réduire l'usage de la voiture mais regrette le peu de programmes et actions pour y parvenir ;

- ainsi, elle considère que le SCOT révisé devrait privilégier les opérations qui permettent de limiter l'usage de la voiture ce qui ne semble pas être le cas des projets de TOUOS AUSSEL à CAILLAN comme du château GRIME à St PAUL en Forêt ;

- enfin, elle demande des éclaircissements sur le taux moyen de croissance pour la communauté de communes alors qu'il est très variable d'une commune à l'autre (de 0,1 % à 0,3%) ;

7/ le 21 juillet, madame **Yvanna CARVERO** (2 pages) pour l'association **ABI** (Agir Bien Informé) :

- reformule ses interrogations sur le projet TOUOS AUSSEL à CAILLAN : quelle emprise, 3,6 hectares comme au PLU ou 1,4 hectares comme au SCOT révisé et quelle système d'épuration pour les 65 logements (environ 200 habitants) envisagés ?

- s'interroge sur les conditions de sortie de 'crise alimentation en eau potable' après le gel des constructions de 2023 à 2028 ;

- quel impact des secteurs de densification préférentiels du SCOT sur les corridors écologique et la biodiversité ?

- quelle évolution pour les axes de transport saturés et pour les transports en commun comme pour les mobilités douces ?

- à ce titre, l'association souhaiterait plus d'informations sur les projets de pistes cyclables ;

- rappelle l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et redoute que la multiplication des projets de centrales solaires photovoltaïques n'aille à l'encontre de cet objectif comme des orientations de la Région dont le SRADDET privilégie l'implantation de panneaux solaires sur des sites anthropisés ;

- 8/ **le 21 juillet à 16h58**, e-contribution (9 pages) de monsieur **Bruno BAZIRE** à MONS qui :
- regrette l'absence de vision globale du projet de SCOT révisé alors que le futur amènera davantage d'interconnexions entre des systèmes à la complexité croissante ;
 - en dégage deux priorités : la conscience partagée d'un 'Bien Commun' et la recherche d'une plus grande autonomie des territoires ;
 - s'interroge fortement sur l'intérêt commun du projet de réaménagement du 'domaine de GRIME' commune de St PAUL en Forêt et du projet d'agritourisme de FONTSANTE à TANNERON;
 - conteste l'installation de nouvelles surfaces commerciales du fait d'une offre déjà sur-abondante ;
 - suggère l'installation de petites unités d'habitation à partir d'une recomposition d'habitats spacieux, priorisant l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou de réemploi ;
 - propose une réhabilitation des friches agricoles ;
 - encourage la création de coopératives associant citoyens et communes pour le développement des énergies renouvelables en veillant à réduire leur impact sur la biodiversité ;
 - demande une maîtrise des cultures fortement consommatrices d'eau et de garder la priorité aux cultures vivrières ;
 - lutte contre la sur-consommation et privilégie le recyclage ;
 - incite à former des citoyens bénévoles pour la gestion des risques ;
 - considère la 'crise de l'eau' comme les prémices de changements plus importants que le SCOT devrait anticiper en privilégiant notamment la filière tourisme-vert ;
 - suggère de donner la priorité aux mobilités douces et au co-voiturage particulièrement vers les Alpes Maritimes ;

3.2 synthèse des observations du public :

37 pages d'observations du public et 8 thèmes abordés. A noter 2 projets qui reviennent très largement dans ces observations :

- la construction de **65 logements au lieu-dit TOUOS** commune de CAILLAN (observations 1, 5, 6 et 7) ;
- le réaménagement du **Domaine de GRIME** commune de St PAUL en FORET (observations 2, 3, 6 et 8), projet qui a également fait l'objet de remarques de la part de la DDTM (observation n°30 dans l'avis DDTM) ;

Les autres observations rejoignent ensuite des problématiques générales que l'on retrouve largement dans les avis des PPA :

- le nombre et la taille des projets de centrales photovoltaïques (observations 6, 7 et 8) ;
- l'adéquation offre-besoins en eau (observations 6 et 7) ;
- la priorité à donner à l'agriculture face à une offre commerciale jugée suffisante (observations 7 et 8) ;
- les mobilités douces et le tout-voitures (observations 6, 7 et 8) ;
- la préservation des corridors écologiques (observation 7) ;
- le traitement des déchets (observations 4 et 6) ;

4 - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

4.1 résumé des avis des PPA

Rappel : une fois le projet arrêté, les PPA ont 3 mois pour se prononcer, sachant que l'absence de réponse dans le délai vaut avis favorable.

A noter, certains avis de PPA très fournis et assortis de très nombreuses remarques ou questionnements qui répondent dans le délai imparti, mais ne se prononcent ni favorablement, ni défavorablement. Avis que j'ai considéré comme 'globalement non défavorables'.

A- Communauté d'Agglomération Dracènie Provence Verdon avis du 07 avril 2025 (1 page) :
avis favorable sans observation ;

B- Syndicat mixte du SCOT Ouest Alpes Maritimes avis du 07 avril 2025 (3 pages) :
avis favorable avec **5 observations** :
1- offre de collaboration pour la mise en valeur du patrimoine lié à la fleur à parfum (orientation C1 du DOO) ;
2- partage des eaux du lac de St CASSIEN ;
3- offre de rapprochement sur le thème de l'amélioration de l'accessibilité du territoire et des transports ;
4- assurer une bonne insertion dans l'environnement des projets de centrales photovoltaïques limitrophes aux 2 territoires ;
5- reporter sur les cartes du PAS et du DOO tous les projets de centrales photovoltaïques

C- Agglomération Cannes Pays de Lérins avis du 11 avril 2025 (2 pages) :
avis favorable avec **2 observations** :
1- partage des eaux du lac de St CASSIEN dans les limites fixées par la Société du Canal de Provence 10 millions de m³/an pour le département du Var ;
2- intégrer au SCOT révisé le projet de barrage des Barnières sur les communes de Tanneron et Fréjus, pour lutter contre les crues du Riou de l'Argentière à Mandelieu la Napoule ;

D- CDPENAF avis du 30 avril 2025 (1 page) :
avis favorable sans observation

E- Chambre d'Agriculture avis du 31 mars 2025 (10 pages) :
avis favorable avec **16 observations** suivant la Charte Agricole ;
1- le Plan de Reconquête Agricole (PRA) est porté par la Chambre d'Agriculture et non le Département ;
2- la définition des Zones Agricoles Protégées (ZAP) concernent l'ensemble des 9 communes du territoire de la CDC et non 8 comme indiqué. Elles devraient toutes être reportées sur la carte de synthèse du DOO page 97 ;
3- regrette que l'analyse de la consommation foncière ne permette pas de préciser la part des terres agricoles consommées ;
4- nécessaire prise en compte des problèmes de cohabitation entre espaces agricoles et espaces d'activités économiques ;
5- attention particulière à porter à la reconquête des friches agricoles, comme aux projets agrotouristiques 'domaine de la Péjade', projet de St Paul en Forêt et de Font Sante à Tanneron ;
6- offre de collaboration à l'objectif de gestion durable de la ressource en eau ;
7- exclusion des projets de centrales photovoltaïques des zones agricoles ;
8- partage des objectifs de maîtrise de consommation d'eau et de récupération des eaux pluviales ;
9- approbation d'un taux de croissance très modéré dans le respect des objectifs de la Loi ZAN ;
10- le repérage de 656 hectares d'espaces résiduels au sein des zones urbaines est largement suffisant pour faire face aux besoins sans empiéter sur les espaces agricoles ;
11- les projets de retenues collinaires devront associer les exploitants agricoles locaux ;
12- le projet de règlement des zones A a déjà fait l'objet de propositions par la Chambre d'Agriculture ;
13- la pose de panneaux solaires sur des bâtiments agricoles n'est pas nécessairement compatible avec l'exploitation de serres ;
14- proposition d'accompagnement de la Chambre d'Agriculture pour l'accueil des travailleurs saisonniers ;
15- les éventuels changement de destination de bâtiments agricoles pour de l'hébergement agritouristique ne devront pas nuire à la préservation des espaces agricoles ;
16- proposition d'accompagnement de la Chambre d'Agriculture à la mise en place de 'coupures agricoles' pour réduire le risque incendie de forêt ;

F- Chambre des Métiers avis du 18 avril 2025 (1 page) :
avis favorable sans observation

G - Comité de Massif des Alpes avis du 11 avril 2025 (2 pages) :
avis favorable avec une observation et **une réserve**

- 1- conditions de sortie du moratoire 2023-2028 de gel des constructions prévoir des clauses explicitement liées à la résolution des problèmes d’approvisionnement et de distribution d’eau ;
- 2- **réserve** : revoir les projets de centrales photovoltaïques conformément aux orientations du Comité de Massif des Alpes, notamment ceux de Mons et Seillans ;

H- DDTM Var avis du 18 avril 2025 (17 pages) :

avis globalement non défavorable soulignant les décisions courageuses pour faire face aux problèmes d’approvisionnement et de distribution d’eau, avec **31 observations**

- 1- les objectifs de réduction de la consommation d’espaces gagneraient à être déclinés au niveau des 9 communes composant la CDC ;
- 2- pour s’assurer de la compatibilité avec le SRADDET, pour la décennie 2025-2035, le taux de réduction de la consommation d’Espaces Naturels, agricoles et Forestiers doit être d’au moins **54,5 %** par rapport à la période de référence 2011- 2021 (et non 50 % comme la Loi ZAN) ;
- 3- la consommation d’espaces pour la période de référence 2011- 2021 est de 176 hectares suivant l’évaluation environnementale, de 191,8 hectares sur le site ‘mon diag artificialisation’, de 270,84 hectares pour la période 2009-2019 (Diagnostic Territorial page 105) et de 176 hectares pour la période 2011-2021 suivant le ‘portail de l’artificialisation des sols’ géré par le CEREMA (Diagnostic Territorial page 108) : d’où un besoin de justifications ;
- 4- besoin de justification également pour le nombre d’habitants estimé à 32 539 à partir des observations de la régie des eaux et non des données INSEE ;
- 5- exhaustivité, ou non, des besoins fonciers des équipements, activités et services évalués à 25 hectares alors que le projet d’aire d’accueil des gens du voyage, de déchetteries à Seillans et Fayence ne sont pas explicitement cités ?
- 6- justification des 340 (suivant document PAS) ou 350 hectares (suivant document DOO) nécessaires aux centrales photovoltaïques alors que les défrichements en espaces forestiers sont limités à 25 hectares par centrale ?
- 7- besoin de conditionner la sortie du gel des constructions à la résolution des problèmes d’approvisionnement et de distribution d’eau ;
- 8- inclure les projets de reconstruction des stations d’épuration de Tanneron, Mons et Brovés pour définir un programme pluriannuel de travaux d’assainissement intercommunautaire ;
- 9- affiner la cartographie des Trames Vertes et Bleues (TVB) ;
- 10- analyser plus finement la fragmentation des espaces naturels ;
- 11- mieux contrôler les conditions d’accès aux espaces sensibles dans un souci de préservation ;
- 12- préciser davantage dans le DOO les prescriptions favorisant la préservation de la biodiversité ;
- 13- prise en compte du risque incendie de forêt : mettre à jour les cartes et exclure explicitement l’urbanisation dans les zones exposées ;
- 14- exclure les projets de centrales photovoltaïques des zones boisées exposées à un risque feu de forêt ;
- 15- mentionner l’article 68 de la Loi Elan pour la prise en compte des risques retraits et gonflements d’argile ;
- 16- compléter les cartes ‘mouvements de terrain’ par la base de données du BRGM ;
- 17- préciser le concept de ‘risque naturel climatique’ ;
- 18- compléter la liste des communes concernées par le risque ‘rupture de barrage’ ;
- 19- compléter la liste des communes concernées par le risque ‘radon’ ;
- 20- compléter la liste des communes concernées par le risque (transport de matière dangereuse’ ;
- 21- le SCOT doit définir des stratégies foncières pour la reconquête des champs d’expansion de crues ;
- 22- la volonté du SCOT d’exclure le développement urbain des zones soumises au risque inondation est contraire au principe « d’éviter si possible l’urbanisation dans les secteurs de risque inondation modéré » ;
- 23- compléter le volet ‘ruissellement urbain’ de l’évaluation environnementale ;
- 24- compléter le volet ‘gestion anticipée des risques’ du PAS : augmenter la connaissance des risques, limiter l’urbanisation en zones inondables ;

- 25- harmoniser les données de base qui varient d'une page à l'autre des documents : évolution de population 1 161 ou 975?, nombre de logements nécessaires 751 ou 749?, surfaces nécessaires 41,2 ou 26,3 hectares ?
- 26- préciser la notion de 'surface' évoquée dans le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) ;
- 27- la notion de développement d'énergies renouvelables doit être élargie à d'autres formes que le photovoltaïque en toiture ;
- 28- rappeler que les drives voitures isolés avec artificialisation des sols sont interdits ;
- 29- préciser si les secteurs de densification identifiés au DOO intègrent les cartes de risques et les PLU en cours de révision ?
- 30- besoin de justifications complémentaires pour le projet de centre équestre du Domaine de Grime (commune de St Paul en Forêt) : zone d'aléa fort feu de forêt, absence de raccordement eau, zone 2AUF ou STECAL ; enjeux environnementaux ZNIEFF, absence d'intérêt public ;
- 31- besoin de justifications complémentaires pour le projet d'équipement de Péjade Les Mires (commune de Fayence) avec également un questionnement sur l'aléa feu de forêt, la desserte en eau, enjeux environnementaux et absence d'intérêt public ;

I- Département du Var avis du 14 avril 2025 (3 pages)
avis globalement non défavorable avec 3 observations :

- 1- Département favorable à la création de contre-allées pour alléger la circulation sur la RD562 avec harmonisation de ces dispositifs dans les différents PLU ;
- 2- rappeler l'obligation de débroussaillage dans tous les PLU ;
- 3- positionner prioritairement les logements sociaux dans les secteurs bien desservis en transports collectifs, idem pour les personnes âgées ;

J- Mairie de Caillan avis du 07 avril 2025 (1 page) :
avis favorable sans observation

K- Mairie de Fréjus avis du 11 avril 2025 (1 page) :
avis favorable sans observation

L- ONF avis du 01 avril 2025 (4 pages) :
avis favorable avec 4 observations

- 1- compléter le dossier en mentionnant les deux types de forêts et leur mode de gestion domaniales pour 956ha, communales et départementales pour 6 808ha ; une carte présentant les différents régimes forestiers est jointe ;
- 2- les projets de centrales photovoltaïques doivent faire l'objet d'une consultation du SDIS ;
- 3- idem pour les projets d'agro-sylvo-pastoralisme ;
- 4- les classements en Espaces Boisés à Conserver (EBC) afin de préservation de l'identité paysagère du territoire ne doivent pas faire obstacle à l'exploitation sylvicole ;

M- Région PACA avis du 15 avril 2025 (28 pages) ;
Avis favorable assorti de 4 observations et **3 réserves**

- 1- se conformer aux orientations du SRADDET relatives à la conservation des terres agricoles irriguées ;
- 2- renforcer la prise en compte des trames vertes et bleues et des continuités écologiques par référence au projet de Parc Naturel Régional des Maures Estérel ;
- 3- condenser davantage la consommation foncière réservée au logement : 41,2 hectares pour 1 060 habitants supplémentaires est excessif ;
- 4- la gestion des déchets ménagers doit en priorité mettre en œuvre des actions et moyens pour la collecte de la part valorisable des déchets ménagers ;

Réserves :

- 5- revoir le calcul des surfaces nécessaires au projet de SCOT révisé en y intégrant celles relatives à l'aire d'accueil des gens du voyage et des projets de centrales photovoltaïques ;
- 6- revoir l'analyse des disponibilités et besoins en eau en particulier en prenant en compte l'incidence des facteurs climatiques à horizon 2045 – 2050 ;
- 7- revoir les objectifs de développement des centrales solaires photovoltaïques en priorisant la recherche d'espaces anthropisés et en étant plus sélectifs sur le nombre et le positionnement des projets de centrales solaires photovoltaïques ;

N- SDIS 83 avis du 24 mars 2025 (5 pages) :

avis globalement non défavorable. Le SDIS reformule 4 observations qui n'avaient pas été prises en compte lors des réunions préparatoires et retransmet son message du 15 octobre 2024:

- 1- le document doit expliciter les notions de zones défendables et de zones non défendables. Celles-ci s'apprécient au regard de l'urbanisation existante, des conditions d'accès, des équipements présents ou non et des aléas subis ;
- 2- ces notions seront à intégrer et préciser dans le PAS ;
- 3- une carte des feux de forêt de 1958 à 2022 est jointe qui permettra une remise à jour des documents ;
- 4- ces cartes valent 'porter à connaissance' pour les communes non dotées de PPRIF ;

O- SMIAGE avis du 14 avril 2025 (5 pages);

avis favorable assorti de 3 observations :

- 1- Programme d'Etudes Préalables en cours sur le bassin versant de la Siagne ;
- 2- il vise la restauration des fonctionnalités des cours d'eau et la lutte contre les inondations y compris dans la plaine de Fayence et a produit des cartes d'aléas inondation par débordement et par ruissellement pour Seillans, Fayence, Tourettes, Callian et Montauroux ;
- 3- il a aussi permis de délimiter des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EBF) qui seront à reporter dans les différents PLU ;

P- L' avis de la MRAE du 05 mai 2025 (19 pages) et **le mémoire en réponse de la CDC de juin 2025** (61 pages) :

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) est à part car il ne porte que sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de révision du SCOT et , en ce sens, **n'est par principe ni favorable, ni défavorable.**

Au cas présent cet avis formule **23 recommandations** (P1 à P23) visant à améliorer la présentation du dossier :

- 1- préciser les hypothèses de développement démographique retenues entre les deux scénarios 'très modéré' (+ 590 habitants) ou 'modéré' (+ 1 191 habitants) mis en avant dans le projet ;
- 2- affiner l'évaluation environnementale pour les « zones susceptibles d'être touchées de manière notable » ;
- 3- rendre plus lisibles les cartes du DOO espaces agricoles à préserver et zones inondables (échelle réduite);
- 4- assurer la compatibilité du projet de SCOT avec les schémas d'aménagement et gestion de l'eau (SDAGE) , de raccordement au réseau d'énergies renouvelables et le projet de Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ;
- 5- définir des indicateurs de suivi de l'évolution de la 'densité résidentielle' et mesures correctives le cas échéant;
- 6- préciser également l'adéquation entre ressource en eau disponible et besoins à couvrir pour la période de référence du SCOT 2025-2045 et indicateurs de suivi ;
- 7- analyser les dépassements de capacité et/ou de non conformités de fonctionnement des Stations de Traitement des Eaux (STEP) ;
- 8- rendre plus lisible les cartes du foncier disponible et des secteurs de densification préférentiels ;
- 9- mettre à jour les données relatives à la consommation d'énergie et à la production d'énergie renouvelable ;
- 10- préciser et localiser les potentialités de développement des énergies renouvelables et leurs potentielles incidences environnementales ;
- 11- justifier les options d'implantations de parcs photovoltaïques notamment au regard de leur incidence environnementale ;
- 12- identifier et délimiter les espaces agricoles de la plaine de FAYENCE à préserver au titre des trames vertes et bleues (TVB) ;
- 13- cartographier plus précisément la trame noire (corridors de vie nocturne) ;
- 14- compléter l'évaluation environnementale des secteurs de projets ;
- 15- idem pour secteur de BAGNOLS en FORET et SEILLANS (projets de centre de loisirs, parcs photovoltaïque) ;

- 16- déterminer les secteurs de développement prioritaires en fonction de l'offre de transports collectifs ;
- 17- analyser quantitativement et qualitativement les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- 18- y compris par fixation d'objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES ;
- 19- consolider les mesures de réduction de l'exposition au risque inondations pluviales y compris au niveau communal ;
- 20- compléter le SCOT d'un volet 'exposition au Radon' ;
- 21- ajouter des cartes de concentration en dioxyde d'azote et particules fines ;
- 22- mieux justifier la prise en compte des impacts sanitaires de la pollution atmosphérique ;
- 23- définir une planification spatiale des équipements nécessaires pour la gestion des déchets conforme aux objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;

Mémoire en réponse de la CDC à l'avis MRAE

En juin 2025, la Communauté de Communes du Pays de FAYENCE a fait part en retour de son mémoire en réponse (61 pages) aux recommandations de la MRAE. Elles sont reprises ci-après dans le même ordre :

1- prévisions de croissance démographique : *chacune des 9 communes composant le territoire communautaire était appelée à se prononcer sur son scénario de croissance démographique annuelle qui pouvait varier de 0,1 % (très modérée) à 0,3 % (modérée). A l'issue de cette consultation, 2 communes ont retenu un taux de 0,1 %, 3 communes un taux de 0,2 % et les 4 autres un taux de 0,3 %. Soit, ramené à l'ensemble du territoire communautaire un taux moyen de 0,18% (+ 1 161 habitants supplémentaires à horizon 2045) ;*

2- évaluation environnementale des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable » : *elle sera précisée à l'issue de l'enquête publique en fonction des avis des PPA avec fiche de synthèse des caractéristiques environnementales de chaque zone et tableau des incidences environnementales et mesures associées ;*

3- rendre plus lisibles les cartes du DOO espaces agricoles à préserver et zones inondables : *deux cartes (espaces agricoles à préserver et zones inondables) sont présentées qui occupent chacune un rectangle de 6 x 8 cm ;*

4- assurer la compatibilité du projet de SCOT avec les schémas d'aménagement et gestion de l'eau (SDAGE), de raccordement au réseau d'énergies renouvelables et le projet de Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :

Eau : les choix du SCOT pour une gestion équilibrée de la ressource en eau découlent des 9 orientations fondamentales du SDAGE (dispositions SDAGE 0-01 à 0-03 et 07-02 à 07-06) ;

Electricité et énergies renouvelables : le raccordement au réseau RTE des projets de parcs photovoltaïques de MONS, SEILLANS, TANNERON et MONTAUROUX est pris en compte par RTE ;

PCAET : les orientations du PAS du SCOT et 6 axes stratégiques du PCAET vont dans le même sens ;

5- définir des indicateurs de suivi de l'évolution de la 'densité résidentielle' et mesures correctives le cas échéant : *6 pages d'indicateurs et de périodicité de suivi avec valeurs de référence et objectifs suivant les thèmes 'ressource en Eau', 'biodiversité et continuité écologique', 'paysages et patrimoine', 'risques naturels et technologiques', 'énergie et climat' et pollutions et nuisances' compléteront le dossier ;*

6- préciser également l'adéquation entre ressource en eau disponible et besoins à couvrir pour la période de référence du SCOT 2025-2045 et indicateurs de suivi : *rappel de capacité des 4 ressources actuelles de la SIAGNOLE, de TANNERON, de MONS et de SEILLANS et indication des 9 emplacements futurs de stockage et production d'eau ;*

7- analyser les dépassements de capacité et/ou de non conformités de fonctionnement des Stations de Traitement des Eaux (STEP) : *la CDC compte 10 STEP dont deux avec des dépassements de capacité STEP de FAYENCE et TOURETTES. La capacité globale des 10 STEP est largement*

suffisante pour faire face à l'évolution de population prévue (+ 975 habitants en 2045). Les dépassements ponctuels peuvent être imputés à des dépotages sauvages de camions hydrocureurs.

8- rendre plus lisible les cartes du foncier disponible et des secteurs de densification préférentiels : la CDC présente sa méthode d'analyse du foncier mobilisable qui sera reprise et développée dans la version définitive du dossier. L'échelle de représentation des surfaces correspondantes est conforme au Code de l'Urbanisme (L 141-7 à L 141-8).

9- mettre à jour les données relatives à la consommation d'énergie et à la production d'énergie renouvelable : les chiffres plus récents montrent une faible évolution de la consommation d'énergie (+ 0,1 % /an) . La CDC complétera l'état initial de l'environnement avec la mise au point du dossier définitif après EP.

10- préciser et localiser les potentialités de développement des énergies renouvelables et leurs potentielles incidences environnementales : les projections contenues dans le PCAET montre un potentiel d'énergies renouvelables supérieur aux besoins du SCOT révisé en 2050. Les diverses productions sont le plus souvent réparties sur l'ensemble du territoire communautaire.

11- justifier les options d'implantations de parcs photovoltaïques notamment au regard de leur incidence environnementale : 4 sites identifiés à MONS, SEILLANS et TANNERON (2 sites) disposant de surfaces limitées à 25 ha chacun ; le volet environnemental sera étudié et détaillé dans le cadre des procédures d'autorisations correspondantes.

12- identifier et délimiter les espaces agricoles de la plaine de FAYENCE à préserver au titre des trames vertes et bleues (TVB) : dans la plaine de FAYENCE, les zones agricoles à protéger au titre des trames vertes et bleues sont celles classées en Zone Agricoles Protégées (ZAP). Sont jointes les cartes ZAP de BAGNOLS en FORET, CALLIAN et SEILLANS sur fonds de plan 1/25 000°.

13- cartographier plus précisément la trame noire (corridors de vie nocturne) : celles-ci sont intégrées aux recensements préalables à la définition des trames vertes et bleues. Une interdiction d'enseigne lumineuse pourra être ajoutée à l'issue de l'enquête au DOO.

14- compléter l'évaluation environnementale des secteurs de projets : à l'exception des opérations relatives à la sécurisation de la ressource en eau, les secteurs de projets sont tous situés hors espaces de continuité écologique. Ainsi, à l'issue de l'enquête publique, l'évaluation environnementale sera complétée d'un volet traitant des des 9 emplacements futurs de stockage et production d'eau (cf point n°6).

15- idem pour secteur de BAGNOLS en FORET et SEILLANS (projets de centre de loisirs, parcs photovoltaïque) : s'agissant de la ZPS COLLE du ROUET, l'évaluation sera complétée à l'issue de l'enquête publique.

16- déterminer les secteurs de développement prioritaires en fonction de l'offre de transports collectifs : le territoire de la CDC ne dispose pas d'offre de transport en commun performant.

17- analyser quantitativement et qualitativement les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) : les éléments chiffrés issus du PCAET seront intégrés à l'évaluation environnementale dans le cadre de la mise au point du dossier final.

18- y compris par fixation d'objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES : idem, renvoi aux objectifs du PCAET à intégrer à la mise au point du dossier final.

19- consolider les mesures de réduction de l'exposition au risque inondations pluviales y compris au niveau communal : une cartographie des zones soumises au risque inondation sera jointe au dossier final (cf point n°3) et le DOO du SCOT imposera aux PLU des règles de protection. Les études en cours menées par le SMIAGE permettront d'affiner ces données.

20- compléter le SCOT d'un volet 'exposition au Radon' : le dossier final sera complété des prescriptions publiées par l'ASN et le CSTB.

21- ajouter des cartes de concentration en dioxyde d'azote et particules fines : *les données correspondantes issues du PCAET seront intégrées au dossier final.*

22- mieux justifier la prise en compte des impacts sanitaires de la pollution atmosphérique : *globalement, le SCOT prévoit de renforcer la centralité des bourgs ce qui devrait concourir à limiter les déplacements tout en priorisant les modes de déplacements doux ou décarbonés.*

23- définir une planification spatiale des équipements nécessaires pour la gestion des déchets conforme aux objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) : *la localisation du site de compostage de déchets verts et alimentaires n'est pas déterminée.*

4.2 synthèse des avis des PPA :

Un ensemble d'avis favorables assortis de très nombreuses observations :

Sur les 15 avis des PPA, **12** sont explicitement **favorables** et **3** **globalement non défavorables**.

Les seuls avis des PPA totalisent 84 pages, 73 observations et 4 réserves.

Si l'on ajoute la contribution de la MRAE on arrive à **103 pages d'avis, 96 observations et 4 réserves**.

4.2.1 les réserves :

Les 4 réserves ont été émises par le Comité de Massif des Alpes (1 réserve) et par la Région (3 réserves). L'une d'elle (*trop de projets de centrales photovoltaïques*) étant commune aux deux PPA, il y a donc au final **3 réserves au projet :**

A- trop de projets de centrales photovoltaïques : cette réserve se retrouve en tout ou partie dans 9 avis B2, G2, E7, H6, H14, L2, M7, P11, P15,

B- développer l'analyse ressources-besoins en eau : cette réserve se retrouve en tout ou partie dans 8 avis B2, C2, E8, G2, H7, M6, P4, P6,

C- justifier le calcul des surfaces nécessaires au projet de SCOT révisé : cette réserve se retrouve en tout ou partie dans 13 avis C10, E9, H2, H3, H4, H5, H25, M3, M5, P1, P5, P8, P16,

4.2.2 les 10 thèmes d'observations des PPA:

Hormis les 30 observations des PPA reprises dans les 3 réserves ci dessus, le reste des 66 observations des PPA se concentre autour de 10 thèmes classés ci après par ordre d'occurrences :

- compléter l'information sur les risques (24 occurrences) : H15, H16, H17, H18, H19, H20, P17, P18, P20, P21, P22 avec H21, H22, H23, H24, O2, P3, P19 pour le risque inondations et H13, H30, H 31, I2, N3, N4 pour le risque incendie ;

- mieux prendre en compte l'incidence du SCOT révisé sur les règlements d'urbanisme (14 occurrences) : E11, E12, E13, E15, H11, H12, H26, H27, H28, H29, I1, I3, L3, L4 ;

- coquilles de lecture et/ou précisions à reporter (10 occurrences): C2, E1, E2, L1, N1, N2, O1, O3, P9, P10 ;

- opter pour une échelle de représentation des cartes et/ou des tableaux plus fine, commune par commune (7 occurrences): B5, E3, H1, H9, P2, P3, P13 ;

- mieux délimiter les espaces agricoles (6 occurrences) :E3, E4, E5, L4, M1, P3 ;

- mieux délimiter les trames vertes, bleues et noires (5 occurrences) : H9, H10, M2, P12, P13 ;
- offres de collaborations (5 occurrences): B1, B3, E7, E14, E16 ;
- mieux définir les moyens pour une meilleure gestion des déchets (2 occurrences): M4, P23 ;
- mieux analyser et suivre les capacités d'assainissement (2 occurrences) : H8, P7 ;
- meilleures coordination avec Plans de gestion et Schémas régionaux (1 occurrence)P4 ;

Nota : le total des occurrences (76) est supérieur au nombre d'observations (66) car certaines sont communes à plusieurs thèmes.

5 Discussion autour des avis du public et des PPA

5.1 un point commun aux observations du public et des PPA

Le volume des observations produites aussi bien par le public que par les PPA est particulièrement élevé : **140 pages pour 104 observations** dont **3 réserves** et globalement 10 thèmes partagés par le public comme les PPA.

Mais, face à cette avalanche d'observations et de questionnements, j'observe que toutes ces contributions ont cependant en commun **l'absence de remise en cause du gel des constructions pour la période 2023-2028 tout comme l'absence de proposition alternative.**

Bémol : lors de la seconde permanence, deux personnes (un artisan maçon et un maître d'œuvre) sont venus me rencontrer pour me faire part de leur **désarroi** face au gel des constructions qui réduisait, voire même pouvait supprimer, une part significative de leur activité.

Ils ont notamment évoqué l'idée d'utiliser tout ou partie de *'l'eau grise'* (celle pouvant être collectée séparément des éviers, lavabos et douches) pour réduire la consommation d'eau potable et indiqué qu'ils déposeraient une observation relative à l'exemple d'une commune de PACA qui recourait à ce dispositif . Mais, **au final, aucune observation allant dans ce sens n'a été déposée.**

Complémentairement, en fin d'enquête, lors de l'échange que j'ai eu avec le responsable des services de l'Eau de la CDC, j'ai évoqué cette suggestion d'utiliser 'l'eau grise' : pour des questions de santé, cette possibilité n'est pas autorisée.

Aussi, je retiens que **la décision centrale du projet de révision du SCOT du Pays de FAYENCE stoppant les constructions durant 5 années, n'est, au final, nullement contestée et qu'il n'y a pas de proposition alternative.**

5.2 les 3 réserves

Les 3 réserves des PPA ont été reprises dans le PV des observations et font l'objet de commentaires dans le mémoire en réponse de la CDC.

5.2.1 - le nombre et l'importance des projets de *centrales solaires photovoltaïques* :

Rappel : Dans le projet, il est question de 5 sites d'implantations de *centrales solaires photovoltaïques* (DOO page 37) à MONS, MONTAUROUX, TANNERON (2 sites) et SEILLANS pour une surface totale de 340 hectares.

La MRAE et la Région considèrent trop élevé et insuffisamment justifié l'importance en nombre et surface de ces 5 sites. La Région rappelle que le SRADDET préconise d'utiliser des surfaces anthropisées et d'inclure ces projets dans le calcul des surfaces artificialisées (Loi ZAN).

Réponse de la CDC : dans sa première réponse à l'avis MRAE, la CDC avait indiqué :

- les surfaces préalablement affichées dans le SCOT seront réévaluées et plafonnées à hauteur de 25 hectares par site ;
- Dans sa réponse complémentaire, au PV des observations, la CDC ajoute que :
- un des deux sites sur la commune de TANNERON est abandonné ;
 - le site positionné sur BAGNOLS en FORET n'est pas un projet de *centrale solaire photovoltaïque*, mais un projet d'unité de méthanisation ;
 - les emprises de ces projets de *centrales solaires photovoltaïques* ne sont pas à intégrer dans le calcul des surfaces artificialisées (décompte Loi ZAN) ;

Discussion:

Sur la compatibilité avec le SRADDET :

En 2022, j'ai eu à conduire une enquête publique sur une autorisation de défrichement préalable à un projet de *centrale solaire photovoltaïque* dans le VAR :

- la définition de tels projets découle d'une analyse pragmatique alliant recherche d'une surface bien exposée d'environ 25 hectares et située non loin d'une ligne électriques THT. Ce qui n'était pas le cas de la plus part des sites anthropisés du secteur.
- sites anthropisés dont l'inventaire (surface utile et distance au réseau THT) à une échelle plus vaste type Région reste, a priori, à faire.

Sur la compatibilité avec la loi ZAN :

J'ai interrogé par mail la DDTM (Mme LESUEUR référent urbanisme) qui m'a précisé par retour mail du 25 juillet 2025 que :

- certes, la réglementation en vigueur inclut bien les centrales solaires photovoltaïques dans le décompte des surfaces artificialisées (Loi ZAN) ;
- mais, pour atteindre l'objectif SRADDET d'une production d'énergie solaire couvrant la moitié des besoins à horizon 2050 dont 2/3 photovoltaïque sur toiture et 1/3 photovoltaïque au sol il faudra consacrer au moins 600 hectares pour le photovoltaïque au sol dans le VAR ;
- aussi, compte tenu du caractère très boisé du département et de la nécessaire préservation des terres agricoles, le développement des centrales solaires photovoltaïques est principalement envisagé dans les espaces forestiers ;
- la Préfecture a proposé aux collectivités de ne pas tenir compte de la consommation foncière des centrales solaires photovoltaïques au sol ;

Avis du commissaire enquêteur: - sur le fonds, la priorité donnée à la production des énergies renouvelables dont le développement de *centrales solaires photovoltaïques* en PACA, et dans le VAR particulièrement, impose un certain **pragmatisme** dans la définition et la prise en compte de ces projets,

- sur la forme, le nombre de projets de *centrales solaires photovoltaïques* est revu à la baisse avec au final 3 sites envisagés (et non 5) et surtout une surface globale affectée à ces projets de l'ordre de **75 hectares contre 340 initialement**,
- dans de telles conditions, **la réserve doit être allégée** et exprimée sous forme d'une confirmation du nombre et de l'emprise des projets de *centrales solaires photovoltaïques* et du principe de non prise en compte de leur surface pour l'application de la Loi ZAN.

5.2.2 prolonger l'analyse ressources-besoins en eau :

Rappel : suite à l'incident de 2022, les 9 communes et la CDC décident collectivement de suspendre les nouvelles autorisations de construire (à l'exception de projets d'agrandissements limités à 30 %) pour 5 ans de 2023 à 2028, pour se donner le temps de consolider le réseau d'eau potable. Et après 2028?

Réponse de la CDC : Le plan d'action pour la sécurisation de l'alimentation en eau de la CDC voté en janvier 2023 s'articule autour de 5 axes pour un coût total de 73 millions d'euros :

- 1- pause de l'urbanisme de 5 ans 2023 – 2028 puis reprise de l'urbanisme avec un taux de croissance annuelle réduit : + 0,18 % contre 0,30 % avant crise ;
- 2-optimisation du réseau de production et de distribution d'eau :

- sécurisation par maillage complet du réseau (l'incident de 2022 s'était produit sur une commune isolée du réseau des autres communes) ;
- recherche et réparation des fuites des 520 km de canalisation : évolution du rendement moyen 63 % en 2020 ; 78,8 % en 2025 et objectif de 85 % en 2045 (soit de 2020 à 2045 une réduction des pertes de près de 35 %) ;

3- sécurisation des ressources existantes :

- construction de bassins de stockage ;
- rénovation du canal romain depuis la source jusqu'au Jas Neuf ;
- optimisation des forages de TASSY et BARRIERE ;
- deux nouvelles unités de traitement de l'eau ;

4- mobilisation de nouvelles ressources :

- raccordement provisoire (2028) et définitif (2035) au lac de St CASSIEN
- raccordement aux lacs de MEAULX et RIOUTARD pour le secours des communes de BAGNOLS et St PAUL en FORET

5- création d'une tarification dissuasive en période estivale au-delà d'un certain volume consommé

Discussion: afin de préciser les données, j'ai demandé au service de l'eau une note complémentaire partant de la situation de crise de 2022 et simulant la mise en œuvre des différentes mesures du plan d'actions cité ci dessus jusqu'en 2045 :

- débit d'étiage en 2022 : 263 litres/seconde ;
- évolution des besoins en fonction de l'évolution de la population et du réseau de production distribution : de 243 l/s à 255 l/s de 2025 à 2045 ;
- évolution des besoins basée sur une évolution de la demande en deux temps :
 - de 2023 à 2028 raccordement de 480 nouvelles constructions autorisées avant la pause ;
 - de 2028 à 2045 rythme de nouvelles constructions de + 0,18 % /an ;
- marge stable d'environ 10l/s ou 86m3/j ;
- sur cette période, l'augmentation de population est compensée par l'amélioration continue du rendement du réseau qui passe de 63 % en 2020 à 85 % en 2045 (soit un gain de 35%) ;
- enfin, au-delà, à horizon 2035, le raccordement définitif au Lac de St CASSIEN permettra une sécurisation de la CDC même en cas d'un étiage sévère .

Avis du commissaire enquêteur: La mise en œuvre du programme d'actions 2023 – 2045 de la CDC et la notice jointe montrent, par référence à l'étiage de 2022, une **progression parallèle des besoins et des volumes d'eau distribués avec une marge positive** d'environ 10l/s (86m3/j). La tarification dissuasive estivale avec un prix au m³ évoluant dans un rapport de 1 à 2, voire 1 à 4, au-delà d'une consommation de base ; offre un autre levier de maîtrise de la consommation.

A terme, le **raccordement définitif 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.

Pour répondre aux craintes exprimées lors de l'enquête publique sur les conditions de sortie du gel des constructions, un **tableau de suivi** trimestriel ou semestriel de l'évolution du nombre d'abonnés desservis, du rendement moyen du réseau et du débit de pointe correspondant pourrait être joint au bulletin municipal ou communautaire d'information.

Il rendrait compte à la population du double effort collectivement consenti tant pour le gel des autorisations d'urbanisme que pour le financement du programme de travaux d'amélioration du réseau d'eau.

5.2.2 bis le lac de St CASSIEN comme ressource complémentaire

Rappel : la perspective de recourir aux eaux du Lac de St CASSIEN comme ressource complémentaire amène des remarques des communes proches des Alpes Maritimes qui redoutent une incidence sur leurs propres pompages dans ce même lac .

Réponse de la CDC : non évoqué dans la réponse CDC.

Discussion: cette question a été abordée lors de la réunion en fin d'enquête avec le responsable du service de l'Eau de la CDC :

- un droit de pompage de 10 millions de m³ par an est réservé au département du Var, comme au département des Alpes Maritimes ;
- pour les Alpes Maritimes les volumes prélevés annuellement sont de l'ordre de 6 à 8 millions de m³ ;
- pour le Var, les volumes prélevés par la Société du Canal de Provence (pour d'autres collectivités que la CDC) sont du même ordre de grandeur ;
- dans les deux cas la marge est de 2 à 4 millions de m³ par an ;
- pour donner des ordres de grandeur : un pompage régulier de 60 l/s correspondrait à un prélèvement de 1,9 Millions de m³ par an ;

Avis du commissaire enquêteur: Au vu des éléments ci-dessus, les marges de manœuvre pour le Var apparaissent **largement suffisante** pour assurer un complément d'approvisionnement en eau du territoire de la CDC sans empiéter sur les droits de pompage du département voisin.

5.2.3 le calcul des surfaces nécessaires au projet de SCOT révisé

Rappel : plusieurs projets : Aire d'Accueil des gens du Voyage, déchetterie et structure de recyclerie, centrales solaires photovoltaïques sont évoqués dans le projet de révision du SCOT mais ne sont pas pour autant repris dans les schémas de planification spatiale et/ou dans le décompte des surfaces mobilisables pour l'application de la Loi ZAN. Plusieurs PPA s'en sont plaints.

Réponse de la CDC : le degré d'avancement de ces projets n'est pas suffisant pour pouvoir apprécier leur importance et les localiser. A titre d'exemple, les divers projets entrant dans le plan d'actions pour la sécurisation de l'alimentation en eau de la CDC sont certes identifiés mais sans indication de leurs emprises.

Discussion: certes, l'exemple des centrales solaires photovoltaïques est assez déconcertant avec une variation en nombre de 5 à 3 pour des emprises évoluant de 340 à 75 hectares en quelques mois. Centrales qui, suivant l'interlocuteur, seront, ou non, à intégrer au calcul des surfaces mobilisables ou artificialisées suivant la Loi ZAN.

Pour autant, je relève page 17 du DOO un tableau synthétique présentant les différents équipements nécessaires à la CDC pour les 20 prochaines années et indiquant pour chacun d'eux les surfaces à réserver en hectares soit 25 hectares en tout.

Cela va de 10 hectares pour l'ensemble des équipements prévus dans le plan d'action pour la sécurisation de l'alimentation en eau à quelques milliers de m² pour des pistes cyclables à CALLIAN ou un aménagement de rond-point à TOURRETTES, voire 400 m² pour une contre allée à CALLIAN, sans oublier 3,4 hectares pour un lycée à MONTAUROUX .

Si la recyclerie de MONTAUROUX (0,5 ha) y figure bien, en revanche, comme la MRAE (cf avis page 19), je n'y ai pas trouvé :

- les nouvelles déchetteries de SEILLANS et FAYENCE ;
- ainsi qu'un site de compostage des déchets (localisation non définie) ;
- de même pour l'aire d'accueil des gens du voyage citée dans l'avis de la Région comme n'ayant aucune emprise réservée. Le DOO (page 26) lui attribue pourtant 3 hectares mais qui ne sont pas repris dans le tableau DOO de la page 17;

Avis du commissaire enquêteur: au final, la majeure partie des équipements cités dans le SCOT figurent bien dans le tableau récapitulatif du DOO page 17 à l'exception toutefois des déchetteries de SEILLANS et FAYENCE, de l'unité de compostage des déchets et des 3 hectares de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Au total, hors centrales solaires photovoltaïques, les surfaces à réserver aux nouveaux équipements devraient avoisiner les **30 hectares** : soit les 25 hectares du tableau DOO page 17 augmentés des 3 ha de l'aire d'accueil des gens du voyage et de 2 ha pour les autres équipements de traitement des déchets. Ce qui reste minime comparé aux 265 hectares supprimés pour les projets de centrales solaires photovoltaïques...

Pour la mise au point du projet final, après enquête publique, il sera nécessaire de **compléter la liste des projets d'équipements et également les cartes correspondantes.**

5.2.3 bis remarques sur les éléments de calcul des surfaces nécessaires au projet de SCOT révisé et Loi ZAN

La question posée via cette réserve des PPA sur les surfaces affectées, ou non, aux équipements dans le cadre de cette révision 2025-2045 du SCOT impacte forcément celle du calcul des surfaces mobilisables à l'échelle du territoire communautaire pour les deux décennies 2025 - 2035 et 2035 - 2045.

Du dossier j'ai retenu les éléments suivants :

- consommation d'espace pour la période de référence 2011 - 2021 : 176 hectares (suivant méthode CREMA (cf Diagnostic Territorial méthode CEREMA page 108) ;
- consommation d'espace pour les équipements : **30 hectares** (cf ci dessus) ;
- évolution de la population avec scénario moyen de progression annuelle de 0,18 % (975 habitants supplémentaires à horizon 2045 suivant DOO page 14) ;
- besoins en logements correspondants d'ici 2045 : 458 logements à réhabiliter et 749 logements à construire ;
- densité moyenne pour la première période 2025 - 2035 : 15 logements à l'hectare ;
- densité moyenne pour la seconde période 2035 - 2045 : 20 logements à l'hectare ;
- soit : première période 375 logements/ 15 log/ha = **25 hectares** ;
seconde période 375 logements/ 20 log/ha = **19 hectares** ;

Besoins moyens pour la première décennie : 40 hectares (15 pour les équipements et 25 pour le logement) ;

Besoins moyens pour la seconde décennie : 34 hectares (15 pour les équipements et 19 pour le logement) ;

Besoins globaux 2025 - 2045 : **74 hectares** (30 + 25 + 19) soit une surface légèrement supérieure aux 66,2 hectares annoncés page 19 du DOO (du fait des 5 hectares supplémentaires pour les équipements et de 3 hectares supplémentaires pour les logements).

Par comparaison avec l'objectif de réduction maximal de 56,5 % du SRADDET (cf avis Région page 8) pour la première décennie les **40 hectares nécessaires selon le SCOT sont largement inférieurs aux 76,6 hectares du SRADDET.** (176 hectares x 43,5 % = 76,6 hectares)

Pour la suite, sur les deux décennies et en considérant le taux de réduction SRADDET de 56,5 % reconduit pour la décennie suivante, les 74 hectares du projet SCOT restent largement inférieurs aux **110 hectares** du SRADDET (76,6 + 76,6 x 43,5 % = 109,9 ha).

Vis à vis du SRADDET la seule question reste celle de l'évolution du régime à appliquer aux centrales solaires photovoltaïques.

5.3 les deux projets de TOUOS et GRIME

5.3.1 projet de TOUOS

Rappel : plusieurs personnes s'opposent au projet de réaménagement d'anciens hangars avicoles en un ensemble de 65 logements au lieu dit TOUOS (commune de CAILLAN) au motif d'un positionnement défavorable de ce projet (à l'écart du bourg, à la frange de zones agricoles et boisées, insuffisamment desservi par la RD). Un permis de construire a été refusé sur ce site notamment par manque d'aménagement routier et risque feu de forêt.

Réponse de la CDC : le site est effectivement déconnecté de l'espace urbain mais profite d'une desserte stratégique par la RD37. L'opération est considérée comme du renouvellement urbain au sens où d'anciens hangars agricoles abandonnés subsistent et que l'usage agricole a disparu. Un projet de carrefour giratoire sur la RD 37, comme la mise aux normes des 3 poteaux incendie du secteur et la création d'une station d'épuration autonome sont envisagés dans le cadre du permis

de construire. Ce projet permettra une diversification de l'habitat avec des logements sociaux dans la commune.

Discussion: le SCOT reste un document informatif qui fixe des grandes orientations, mais qui n'a pas la précision d'un PLU où le droit à bâtir s'apprécie à la parcelle. Le SCOT n'est pas un super PLU intracommunautaire et c'est à chaque commune, une fois le SCOT révisé, qu'il reviendra de réviser, à son tour, son PLU pour le mettre en conformité avec le 'nouveau SCOT'.

Ce qu'on peut retenir du projet de SCOT révisé au regard du projet de TOUOS :

urbanisme :

- le SCOT attribue 51 logements à réhabiliter et 55 logements neufs à bâtir pour la commune de CAILLAN,
- le projet de TOUOS porte sur 65 logements nouveaux (au sens où ces anciens hangars agricoles ne peuvent être considérés comme des logements existants : changement de destination) ;
- le projet est donc un peu surdimensionné 65 logements pour 55 au SCOT ;
- le projet figure sur la carte DOO page 16 comme « secteur de densification préférentiel » ;

environnement : situation du site projet sur les différentes cartes du DOO

- en « forêt peu dense » et proche d'un « corridor en milieu ouvert à maintenir ou remettre en état » carte DOO page 46 ;
- en « ensemble mixte forêt- agriculture, gestion-maintien des équilibres » carte DOO page 59 ;
- proche d'un « cône de vues à préserver » carte DOO page 65 ;
- à la « limite de la frange urbaine en contact avec le risque incendie » carte DOO page 92 ;

A noter, comme indiqué précédemment, que la précision des cartes DOO du SCOT n'est pas celle des documents type PLU et que ces indications cartographiques restent *indicatives*.

Toutefois et plus largement, dans sa réponse au PV des observations, la CDC a précisé que *pour les secteurs de densification identifiés, les zones susceptibles d'être notablement touchées seront tracées graphiquement en prenant en compte les remarques des PPA et de l'enquête publique. L'évaluation environnementale de ces zones sera complétée d'une fiche de synthèse des caractéristiques environnementales et d'un tableau des incidences de chaque zone par thématique environnementale et des éventuelles mesures associées.*

D'une part, le projet de TOUOS fait partie des *secteurs de densification identifiés* ;
D'autre part, *il y a eu plusieurs remarques lors de l'enquête publique sur ce projet* (celles de Mme PRAULT, de la DDTM et MRAE concernant plus généralement la délimitation des trames vertes et bleues) ;

Dans ces conditions et compte tenu de la situation du projet par rapport aux différentes cartes à enjeux environnementaux du DOO, il me semble justifié de procéder au complément d'évaluation environnementale proposé dans la réponse de la CDC au PV des observations.

Avis du commissaire enquêteur: procéder au complément d'évaluation environnementale prévu dans la réponse au PV des observations avec analyse des caractéristiques environnementales du site et tableau des incidences du projet par thématique environnementale et éventuelles mesures d'évitement, réduction ou compensation associées pour le site du projet TOUOS.

En se rappelant, que le commissaire enquêteur n'est pas un juriste et qu'il dispose d'un délai réduit pour donner un avis en fonction des éléments qui lui ont été fournis avec les observations et de ceux du dossier d'enquête publique.

5.3.2 projet de GRIME

Rappel : ce projet porte sur le réaménagement d'un ancien domaine agricole avec des espaces réservés à l'exploitation forestière, à la vigne, un centre d'élevage de chevaux avec logements pour travailleurs saisonniers et la création d'une zone 2AU de 10 hectares pour extension du

village dont 2 hectares pour un plateau sportif et 8 pour de l'habitat. Dans son avis la DDTM considère globalement ce projet comme disproportionné par rapport à son peu d'intérêt public et situé dans une zone d'aléa fort à très fort feu de forêt. Ce projet est largement soutenu par la commune mais quelques oppositions exprimées lors de l'enquête publique.

Réponse de la CDC : le SCOT a identifié une vocation agricole sur une partie du site. Pour le reste, le SCOT considère que seul un projet global à vocations multiples (agriculture, habitat et équipements sportifs) élaboré en association avec les SCOT voisins pourra être compatible avec le SRADDET. Ce qui nécessitera une prochaine révision du SCOT. Par ailleurs, la CDC rappelle que le PLU devra se conformer au rythme d'artificialisation des sols du SCOT.

Discussion: au PLU de ST PAUL en FORET figurent déjà plusieurs zones 2AU pour environ 8 hectares. Le projet de GRIME vient créer une nouvelle zone 2AU de 10 hectares ce qui porterait la surface affectée aux zones 2AU de la commune à environ 18 hectares dont 16 hectares pour l'habitat (déduction faite des 2ha d'équipements sportifs de la zone 2AU du projet GRIME). Pour mémoire, ces zones 2AU sont des zones non desservies par les réseaux et donc inconstructibles en l'état.

Pour traduire l'effort collectif du Pays de FAYENCE en matière de maîtrise du foncier réservé à l'habitat, le DOO produit page 17 un tableau récapitulatif, commune par commune, les évolutions en terme de logements à réhabiliter et à construire d'ici 2045.

Pour la commune de St PAUL en FORET, ce tableau fait état de 30 logements à réhabiliter et de 79 logements à construire. Par ailleurs, le SCOT précise également que les densités prévues pour ces nouveaux logements seront, en moyenne, de 15 logements à l'hectare (période 2025 -2035) puis de 20 logt/ha de 2035 à 2045.

A supposer que ces 79 logements soient tous construits avant 2035 , cela nécessiterait 5,3 hectares et 4 hectares après 2035.

Ainsi, la surface totale des zones 2AU (à aménager) de la commune est **3 à 4 fois supérieure aux hypothèses du SCOT** pour toute la période 2025 - 2045.

Avis du commissaire enquêteur: une fois le SCOT révisé approuvé, il reviendra à chacune des 9 communes de réviser son PLU pour le rendre compatible avec le 'nouveau SCOT'. St PAUL en FORET devra **faire des choix entre ses différentes zones 2AU** de manière à réduire les espaces à urbaniser à hauteur des objectifs du SCOT révisé.

5.4 les autres thèmes d'observations

5.4.1- compléter l'information sur les risques

Rappel : un grand nombre de remarques ou propositions concernent la connaissance des risques dont principalement ceux des inondations et feux de forêt, mais aussi ceux liés à l'exposition au radon, aux mouvements de terrain, aux risques naturels et climatiques, au transport de matières dangereuses, aux retraits et gonflement d'argile, à la rupture de barrage, aux gaz à effet de serre (GES)... enfin une suggestion de former des citoyens bénévoles à la gestion des risques est également formulée.

Réponse de la CDC : dans sa réponse à l'avis de la MRAE, la CDC s'est engagée à reprendre et intégrer toutes les données et cartographie disponibles relatives à ces différents risques. Une cartographie des zones soumises au risque inondation sera jointe au dossier final et le DOO du SCOT imposera aux PLU des règles de protection. Les études en cours menées par le SMIAGE permettront d'affiner ces données.

Enfin, dans sa réponse au PV des observations, la CDC rappelle la possibilité ouverte aux communes de créer des *réserves de sécurité civile* formant des bénévoles à la gestion des risques.

Avis du commissaire enquêteur: prendre acte de toutes ces contributions améliorant la connaissance des risques et de l'engagement de la CDC à les intégrer au dossier final y compris par affinement des règles de protection inondations.

5.4.2- mieux prendre en compte l'incidence du SCOT révisé sur les règlements d'urbanisme

Rappel : ces remarques concernent essentiellement le volet agricole avec des propositions d'adaptation du règlement faites par la Chambre d'agriculture et le volet environnemental concernant l'incidence des secteurs de densification identifiés au SCOT

Réponse de la CDC : volet agricole : la CDC entend jouer un rôle actif dans l'accompagnement et la mise en œuvre de la révision du Plan Alimentaire Territorial et ses 67 hectares de friches agricoles à reconquérir. Une convention d'aménagement rural liant la SAFER et la CDC a doté la collectivité d'un fond d'intervention foncière sur ces parcelles prioritaires.

Concernant l'environnement, la CDC précise que pour les secteurs de densification identifiés, les zones susceptibles d'être notablement touchées seront tracées graphiquement en prenant en compte les remarques des PPA et de l'enquête publique. L'évaluation environnementale de ces zones sera complétée d'une fiche de synthèse des caractéristiques environnementales et d'un tableau des incidences de chaque zone par thématique environnementale et des éventuelles mesures associées.

Enfin, la CDC rappelle qu'il reviendra aux communes de se positionner sur ces secteurs de densification identifiés dans le cadre de la révision de leurs PLU suite à la révision du SCOT.

Avis du commissaire enquêteur: prendre acte de cet engagement de la CDC

5.4.3- coquilles de lecture et/ou précisions à reporter

Rappel : c'est le lot commun de tous ces dossiers volumineux de comporter des coquilles qu'heureusement les PPA, suivant leur domaine d'intervention, viennent rappeler et corriger.

Avis du commissaire enquêteur: la mise au point du dossier final est l'occasion de cette ultime relecture qui gommara toutes ces coquilles.

5.4.4- opter pour une échelle de représentation des cartes et/ou des tableaux plus fine, commune par commune

Rappel : c'est aussi une remarque classique des dossiers de SCOT dont la finalité n'est pas de se substituer aux PLU qui en découleront. Le SCOT fixant les grandes orientations à l'échelle d'un territoire plus vaste que les communes, à charge pour les communes de réviser et adapter leurs PLU pour les rendre compatibles avec le SCOT.

Discussion: j'observe toutefois que dans le cas de cette révision de SCOT, de nombreux tableaux, commune par commune, permettent de suivre le projet, en particulier concernant les questions d'évolution de population et leurs conséquences en terme de logements à réhabiliter et de logements à construire, avec des ratios qui permettent de traduire ces objectifs en hectares mobilisables.

De même pour le programme des équipements communs décliné commune par commune et à compléter des quelques équipements évoqués plus haut (cf § 5.2.3).

En revanche, certaines cartes méritent toilettage, notamment celle des énergies renouvelables ou celles des équipements nécessaires au traitement des déchets.

Avis du commissaire enquêteur: RAS sur les nombreux tableaux présentés commune par commune ; relecture attentive des cartes afin de vérifier cohérence texte et carte.

5.4.5- mieux délimiter les espaces agricoles

Rappel : ces remarques viennent essentiellement de la Chambre d'Agriculture qui regrette que l'analyse de la consommation foncière ne permette pas de préciser la part des terres agricoles consommées, rappelle les problématiques de cohabitation entre espaces agricoles et espaces d'activités économiques et souhaite qu'une attention particulière soit portée à la reconquête des friches agricoles.

Réponse de la CDC : sur le troisième point le plus délicat, la CDC a indiqué qu'elle entend jouer un rôle actif dans l'accompagnement et la mise en œuvre de la révision du Plan Alimentaire Territorial et ses 67 hectares de friches agricoles à reconquérir. Une convention d'aménagement rural liant la SAFER et la CDC a doté la collectivité d'un fond d'intervention foncière sur ces parcelles prioritaires.

Discussion: - la disparition de terres agricoles doit pouvoir se quantifier avec l'analyse rétrospective des différents documents d'urbanisme successifs,
- la question de la cohabitation entre terres agricoles et zones d'activités n'est pas nouvelle et on doit pouvoir trouver des réponses pratiques testées et mises en œuvre dans d'autres PLU,
- la question principale me semble être celle de la reconquête des friches agricoles pour laquelle la CDC a déjà pris des orientations positives,

Avis du commissaire enquêteur: prendre acte de ces contributions, de l'action engagée par la CDC en faveur de la reconquête des friches agricoles et **compléter le dossier** par un retour sur les mesures prises dans d'autres PLU pour traiter les questions de cohabitation espaces agricoles et espaces d'activités.

5.4.6- mieux délimiter les trames vertes, bleues et noires

Rappel : dans leurs avis la DDTM et la MRAE demandent davantage de précisions sur la délimitation des trames vertes, bleues et noires (vie nocturne)

Réponse de la CDC : dans sa réponse à l'avis de la MRAE, la CDC indique :
- dans la plaine de FAYENCE, les zones agricoles à protéger au titre des trames vertes et bleues sont celles classées en Zone Agricoles Protégées (ZAP). Elle joint les cartes ZAP de BAGNOLS en FORET, CALLIAN et SEILLANS sur fonds de plan 1/25 000° ;
- les trames noires sont intégrées aux recensements préalables à la définition des trames vertes et bleues. Une interdiction d'enseigne lumineuse pourra être ajoutée à l'issue de l'enquête au DOO ;

Dans sa réponse au PV des observations, la CDC ajoute, s'agissant des secteurs de densification identifiés, les zones susceptibles d'être notablement touchées seront tracées graphiquement en prenant en compte les remarques des PPA et de l'enquête publique. L'évaluation environnementale de ces zones sera complétée d'une fiche de synthèse des caractéristiques environnementales et d'un tableau des incidences de chaque zone par thématique environnementale et des éventuelles mesures associées.

Avis du commissaire enquêteur: avis conforme

5.4.7- offres de collaborations

Rappel : plusieurs PPA sensibles à la démarche engagée par la CDC propose leur expertise (SCOT Ouest Alpes Maritimes pour la mise en valeur du patrimoine lié aux fleurs à parfum et pour les mobilités ; Chambre d'Agriculture pour la gestion durable des eaux à usage agricole)

Avis du commissaire enquêteur: on ne peut que souscrire à l'idée de s'associer le concours de services disposant d'expériences complémentaires.

5.4.8- mieux définir les moyens pour une meilleure gestion des déchets

Rappel : c'est en fait une sous question de celle plus large de la prise en compte des équipements communs à la CDC traitée en réserve 5.2.3 plus haut.

Discussion: Si la recyclerie de MONTAOUX (0,5 ha) figure bien dans le tableau des équipements à prévoir (DOO page 17)n, en revanche, en sont absents :

- les nouvelles déchetteries de SEILLANS et FAYENCE ;
- ainsi qu'un site de compostage des déchets (localisation non encore définie) ;

Avis du commissaire enquêteur: il est demandé à la CDC d'**intégrer ces équipements** dans le tableau des équipements à prévoir (DOO page 17) et de les reporter sur les cartes d'intentions du DOO.

5.4.9- mieux analyser et suivre les capacités d'assainissement

Rappel : dans leurs avis la MRAE et la DDTM indique que des dépassements de capacité des stations d'épuration de TOURRETTE (5 270 équivalents habitants + 5 % pour une capacité de 5 000) et FAYENCE (8 933 pour une capacité de 7 000, + 28%) et des non-conformités pour les stations de SEILLANS, MONTAUROUX et TANNERON.

Réponse de la CDC : l'évaluation environnementale sera complétée par un tableau présentant les capacités et performances des 10 stations d'épuration assurant l'assainissement des eaux usées du territoire communautaire. La CDC précise qu'une étude sur les dysfonctionnements de la station de BROVES est en cours et que les débordements de capacité des deux stations sont très vraisemblablement dus à des *dépotages sauvages de camions hydrocureurs*.

Discussion : Ce tableau confirme les dépassements et les non conformités relevées par la MRAE : soit 2 stations en dépassement de capacité et 4 autres stations en non conformité. Ou encore, de manière un peu rapide, 6 stations sur 10 avec problèmes, soit 57 % de la capacité totale d'épuration (19 100 EH 6 stations / 33 600EH 10 stations).

Avis du commissaire enquêteur: la pause des autorisations de construire 2023 - 2028 doit également être mise à profit pour un **examen approfondi** du fonctionnement des 4 stations d'épuration non conformes de la CDC, et une recherche des conditions d'accès aux réseaux afin de **lutter contre ces dépotages sauvages**.

5.4.10- meilleures coordination avec Plans de gestion et Schémas régionaux

Rappel : pour la gestion de la ressource en eau comme pour celle des déchets, la MRAE considère que la compatibilité du projet de SCOT révisé avec le SDAGE et le SRADDET *n'est pas pleinement assurée*.

Réponse de la CDC : SDAGE : les dispositions 0-01 (*agir plus vite et plus fort face au changement climatique*) , 0-02 (*développer la prospective pour anticiper le changement climatique*) , 0-03 (*éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique*) , 7-02 (*démultiplier les économies d'eau*) et 7-03 (*recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire*) du SDAGE sont déclinées en 31 actions inscrites dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT ;

Schéma Régional de Raccordement au Réseau THT des Energies Renouvelables (S3REnR) : ce schéma concerté avec RTE , ENEDIS et EDSB (Energie Développement Services du Briançonnais) de juillet 2022 prend en compte la perspective de parcs photovoltaïques au sol dans 4 territoires de PACA dont **le Pays de FAYENCE** ;

Discussion: l'exemple de l'appréciation des emprises des projets de centrales solaires photovoltaïques en fonction de l'évolution des critères réglementaires ou des grandes orientations du SRADDET incite à une certaine prudence sur la *qualification du niveau d'assurance de compatibilité* du SCOT avec ces grands dessins régionaux. A titre d'illustration, et sans esprit polémique, on peut raisonnablement considérer que l'action du PAS du SCOT « *sensibiliser la population à la fragilité de la ressource et aux exigences de sobriété* » est effectivement pleinement compatible avec la disposition « *Agir plus vite et plus fort face au changement climatique* » du SDAGE. Chacune de ces deux propositions me semble davantage tenir du slogan que d'un réel objectif quantifiable et, ne portant sur aucun engagement précis, mais allant dans le même sens, je ne vois pas en quoi elles seraient insuffisamment compatibles.

Avis du commissaire enquêteur: prendre acte de la réponse CDC à la MRAE.

Fin du rapport, la partie Conclusions motivées et Avis fait l'objet d'un document séparé.

Fait à St RAPHAEL le 15 août 2025

André VANTALON

ANNEXES

Annonces légales:

- VAR MATIN des 05 juin et 25 juin 2025
- La MARSEILLAISE des 05 juin et 25 juin 2025

Affichage:

- Certificat d'affichage de la CDC et des 9 mairies du Pays de FAYENCE

PV des observations :

- Procès Verbal des observations du 25 juillet 2025
- réponse du Président de la CDC du 31 juillet 2025;

Autres :

Réponse du référent urbanisme DDTM du 25 juillet 2025

Notice complémentaire du Service de l'eau de la CDC du 07 août 2025