LES ESCLAPES
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Destinataire :

M. Olivier Riché, commissaire enquêteur

Estérel Côte d'Azur Agglomération

enquete-publique-7637@registre-dematerialise.fr

A FREJUS, le 30/10/2026 ;

Obj : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du SCoT de l'ECAA

Monsieur le commissaire

La zone d'activités du Jas Neuf sur la commune de Puget-sur-Argens est actuellement en cours d'aménagement dans le respect d'une vaste orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°6) et du règlement de la zone à vocation économique 1AUEa du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone 1AUEa s'étend sur 24,30 ha. Elle est en continuité directe avec les zones économiques du territoire inscrites en zone 1AUE avec l'OAP n°5 (2,37 ha) et surtout en zone UE le long de la RDn7 (119,50 ha).

Elle sera, à termes, traversée par le dernier tronçon de la voie de délestage à la RDn7 (route digue en cours d'études et d'aménagements).

Cette zone n'est cependant pas simple à aménager, notamment dans sa partie sud avec de nombreux dépôts de terre potentiellement pollués. Un coût important est à prévoir pour finir d'aménager le site (dépollution, voirie intercommunale, aménagements paysagers, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme permet actuellement de multiples destinations ce qui permet de répondre aux besoins de nombreux projets : bureaux, industries, commerces (liés et nécessaires à l'activité principale du site), activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces de gros, etc. A noter que le logement y est également autorisé pour du gardiennage.

Cependant, ce PLU n'est pas figé. Il pourrait évoluer à l'avenir pour répondre aux enjeux économiques locaux tout en compensant les surcoûts d'aménagements prévisibles : évolution des destinations, des hauteurs, des prospects, etc. Cette évolution sera à étudier selon le souhait des élus et les contraintes techniques mises en évidence.

Or, il s'avère que le SCoT en cours de révision semble contraindre fortement de possibles évolutions de cette zone.

Ainsi, parmi les différentes prescriptions du SCoT, il est prévu de limiter l'expansion des zones commerciales périphériques existantes. Mais il est aussi prévu d'affirmer le positionnement commercial de l'agglomération dans l'Est Var en structurant un maillage commercial cohérent. A ce sujet, il est défini un Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur sur Puget sur Argens / Fréjus RDn7 (y compris secteur La Palud).



L'armature économique du territoire de l'ECAA

Dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT, il apparaît que la zone d'activité du Jas Neuf n'est pas ciblée par ce SIP majeur.



Orientations (typologie d'activités, surface de vente)

Niveau hiérarchique	Pôle / centralité	Quotidien / commerces de < 300 m²	> 300 m²			
			Hebdomadaire	Occasionnel lourd	Occasionnel léger	Exceptionnel
SIP Majeure	Puget sur Argens/ Fréjus					

SIP majeur au DAACT

Dans ce SIP, les commerces de moins de 300 m² et les commerces hebdomadaires de plus de 300 m² sont interdits. Sont seuls possibles les commerces de plus de 300 m² pour de l'occasionnel lourd, de l'occasionnel léger et (sous conditions) et de l'exceptionnel (mobilier, électroménager, aménagement de la maison, etc.).

On en déduit que le commerce ne sera pas possible sur le Jas Neuf (et qu'il est fortement contraint le long de la RDn7) ce qui impacte directement toute évolution du PLU.

Restent possibles sur le site du Jas Neuf : Les artisans non commerçants, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher), artisans de production et du bâtiment, la restauration, l'hôtellerie, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, les activités agricoles avec point de vente (vente à la ferme), le commerce de gros, les professions libérales (professions médicales et paramédicales, notaire) et les activités de services (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière, etc.).

Au regard des coûts d'aménagement et des besoins du territoire, et en fonction des études à venir, il semble intéressant de laisser la possibilité aux élus d'autoriser sur le Jas Neuf l'implantation de commerces, sous conditions et/ou sur une partie de la zone seulement.

La question du logement mériterait aussi une attention particulière. Le SCoT interdit tout logement en dehors des centralités urbaines. Or de petites opérations mixtes peuvent parfois compenser les charges importantes d'aménagement.

Pour ces deux raisons, il est demandé à l'ECAA de se positionner clairement sur le devenir possible du Jas Neuf, zone d'importance à l'échelle intercommunale, et d'élargir quelque peu le champ des possibles.

Vous remerciant pour l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

SCI LES ESCLAPES

P/O

