Contribution à l'enquête publique – Révision n°1 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Objet : Révision n°1 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération. Observations sur l'extension économique des Adrets-de-l'Estérel (La Verrière – Les Vaux, échangeur A8 n°39)

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je ne conteste pas l'objectif de développement économique du territoire. Mes observations portent sur la localisation, le dimensionnement et les conditions d'ouverture du site des Adrets-de-l'Estérel, cité parmi les « sites stratégiques situés à proximité des entrées autoroutières ».

1. Un site en enclave dans un massif exposé au risque incendie

Le site (20,4 ha, OAP n°1 du PLU) est classé En2 au PPRIF (risque modéré à fort), mais il est entouré de zones rouges, donc inconstructibles. Le PLU qualifie lui-même le risque incendie d'« omniprésent » sur la commune. Son OAP impose une bande non bâtie débroussaillée de 100 m, une voie de ceinture, la continuité des pistes DFCI et une répartition des activités selon le vent dominant. Le SCoT veut « proscrire les extensions urbaines mitées en lisière forestière » et préserver les zones tampons. Un pôle d'activités de 20 ha au cœur du massif va à l'encontre de cet esprit.

Demande : conditionner toute ouverture à une étude de défendabilité validée par le SDIS et la DDTM, inscrite au DOO.

2. Trafic poids lourds et évacuation

Le règlement de la zone autorise l'industrie et les entrepôts (hauteur 25 m, emprise au sol 50 %). Ces activités génèrent un trafic de poids lourds et de véhicules légers à l'échangeur et sur la D837 et la D37, source possible de départs de feu en lisière forestière. Elles peuvent aussi gêner l'évacuation et l'accès des secours. Je n'ai pas relevé d'analyse de ce risque dans les documents de présentation.

Demande : une évaluation spécifique (trafic, évacuation, accès des secours) et l'exclusion des activités à forte charge calorifique ou à risque. Créer un accès spécifique A8, le rond-point actuel desservant déjà 1 entrée A8, 1 sortie A8, 1 arrêt de Bus, 2 parkings de covoiturage et 1 arrivée du Pays de Fayence faisant transiter déjà de nombreux poids lourds et véhicules.

3. Un dimensionnement non justifié

- La présentation publique de novembre 2025 annonce 56 ha de foncier économique, dont « 20 ha d'espaces communaux » et « 6 ha de ZAE ». Cela ne fait que 26 ha, et la ventilation du reste n'est pas lisible. À elle seule, l'OAP de 20,4 ha représenterait 36 % de cette enveloppe pour toute l'agglomération, si elle y est intégralement décomptée.
- Le SCoT prévoit 2 440 emplois sur 20 ans, dont un tiers en ZAE (environ 800), avec une densité cible de 80 emplois/ha. Sur 20,4 ha, cela donnerait environ 1 600 emplois, soit le double de l'objectif. Or les entrepôts offrent en général une densité d'emplois très inférieure. Soit la cible est incohérente avec ce site, soit le site l'est avec la cible.

Demande : publier la ventilation précise des 56 ha, la part imputée à ce site, son calendrier (2026-2036 ou 2036-2046) et son statut au PLU (zone ouverte ou à ouvrir).

4. Critères du DOO non démontrés

Le DOO conditionne toute création ou extension de ZAE à une analyse multicritères : vacance inférieure à 8 %, besoins non satisfaits par la vacance, complémentarité avec les centralités, diversification. Je n'ai trouvé aucune analyse publiée pour ce site, alors que l'agglomération compte déjà 31 parcs d'activités. Le site est par ailleurs éloigné des centralités.

Demande : publier cette analyse avant approbation. À défaut, retirer le site de la liste ou le placer en réserve à l'horizon 2036-2046.

5. Logistique

Le DOO donne priorité au renouvellement urbain et aux friches avant toute nouvelle construction d'entrepôts logistiques. Le règlement du PLU admet pourtant les entrepôts sur ce site.

Demande : interdire explicitement les entrepôts logistiques en extension sur ce site.

6. Eau, paysage, biodiversité, climat

- Le site touche le périmètre de protection rapprochée de la retenue de Saint-Cassien, et le DOO exige de justifier l'adéquation ressources en eau et assainissement.
- Le DOO veut garantir la qualité des séquences paysagères le long de l'A8 et préserver les cônes de vue, alors que l'OAP vise une « vitrine sur l'autoroute » avec des bâtiments jusqu'à 25 m, dans un site classé (Estérel oriental, 1996).
- L'OAP évoque elle-même des vallons en « zone de biodiversité probable » sans inventaire annoncé.
- Le trafic poids lourds s'accorde mal avec l'objectif de réduction de 43 % des gaz à effet de serre du PCAET en 2030.

Demande : une évaluation environnementale spécifique à ce site, avec mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

En synthèse, je demande

(a) de retirer le site des « sites stratégiques », ainsi que le retirer du SCOT jusqu’à sa clarification et études complètes et communiqués aux association suivant ce projet aux Esterets du Lac, quartier étant très proche de la ZA. Il n’est pas concevable d’intégrer ce projet dans le SCOT alors qu’aucunes études n’a été communiquées aux habitant ou associations.

(b) la communication des analyses et des avis des services (SDIS, DDTM, MRAe) concernant ce site.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Valerie BOECKLE, 83440 MONTAUROUX