

Saint-Raphaël, le 10/05/2023

Monsieur Eric DE WISPELAERE
Sous-Préfet
Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'ingénierie territoriale
1 Bd Maréchal Foch
83007 DRAGUIGNAN CEDEX

N/REF : FM/VA/ PChO/ABE/N° 2023002204 - RAR n° 1A 194 234 6681 2

merci de rappeler les références dans votre courrier réponse

Affaire suivie par : Service SCoT

Alexandra BUY- chargée de mission

04 94 19 34 75 – a.buy@esterelcotedazur-agglo.fr

OBJET : Modification simplifiée N°2 du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
Réponse au courrier d'observation en date du 02 mars 2023

Monsieur le Sous-Préfet,

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, je vous ai notifié le 20 janvier dernier le projet de modification pour avis de l'Etat et de ses services. Vous avez bien voulu me communiquer vos observations par courrier en date du 02 mars 2023 et je vous en remercie.

Vous trouverez point par point les réponses que je souhaite apporter en retour :

Sur la régularité de la procédure de modification simplifiée :

Vous avez rappelé que la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) devait être consultée avant la mise à disposition du dossier au public.

Je vous confirme que la CDNPS a été bien saisie par courrier recommandé (AR 1A 203 506 4604 8), auquel il a été accusé réception avec visa par le bureau du courrier de la Préfecture en date du 24 janvier 2023. Le dossier a fait l'objet d'un nouvel envoi par courriel en date du 28 mars 2023. Le secrétariat de la CDNPS nous a annoncé le passage du dossier en commission le 25 mai ou le 22 juin prochain.

Sur l'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés :

Vous relevez que « *les limites des différents secteurs manquent de précision et ne permettent pas d'identifier clairement les agglomérations, villages et SDU. Il est donc opportun de préciser que ces identifications devront être délimitées à la parcelle dans les PLU et au plus près des bâtiments existants pour les ASDU* ».

L'article L. 121-3 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au SCoT de localiser les agglomérations, villages et SDU. Le SCoT n'a toutefois pas vocation à délimiter ces entités urbaines à la parcelle comme vous l'évoquez. Un tel exercice relève effectivement des PLU.

La cartographie du SCoT présente au dossier localise ainsi, à son échelle, l'ensemble des agglomérations, villages et SDU du territoire. Elle répond en cela à l'exigence de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme.

Cela étant et en vue de répondre à cette observation, il est proposé d'ajouter dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) que *« les agglomérations/villages/SDU doivent être délimités à la parcelle par les PLU et que s'agissant des SDU (Secteurs déjà urbanisés) cette délimitation doit intervenir au plus près du bâti »*.

Enfin pour des raisons de lisibilité et de compréhension, le SCoT peut apporter des précisions sur les limites, en rappelant notamment que les équipements de type camping, ne constituent pas des zones agglomérées incluses dans les agglomérations, villages ou SDU, sauf exception formalisée.

Sur les agglomérations :

Vous me demandez de *« trouver un cadre et des critères plus précis pour que les zones économiques ne puissent servir d'accroche à une future extension de l'urbanisation. Les seuls renouvellement urbain et comblement des dents creuses doivent être admis dans les PLU. »*

En premier lieu, le projet de modification simplifiée qualifie d'agglomération les zones d'activités économiques (ZAE) de plus de 25 hectares en raison de leur densité d'activités et leur impact sur l'organisation économique du territoire.

Une telle définition va dans le sens de l'évolution jurisprudentielle initiée par la Cour Administrative d'Appel de Nantes qui considère que l'emprise des ZAE d'une certaine importance justifie qu'elles puissent être qualifiées d'agglomération. Le Conseil d'Etat a rendu une décision récente allant dans le sens de la CAA de Nantes (Conseil d'Etat, 17 février 2023, n° 452346, Société Soleil participatif du Narbonnais). Dans cette décision le Conseil d'Etat prend en compte l'emprise artificialisée de la zone d'activité économique et non le nombre de bâtiments pour apprécier la qualification d'agglomération.

Ensuite, l'analyse des enveloppes urbaines et la distinction des entités entre agglomération, village et SDU, s'appuient sur l'armature urbaine du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT. L'objectif de la modification étant d'adapter la loi au contexte territorial. Les agglomérations économiques d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ont un minimum de superficie de 40 hectares et une densité supérieure aux zones économiques classifiées en village. (Cf : p.30-36 du Rapport de justification). Pour mémoire, la zone d'activités de La Palud présente une densité de construction conséquente avec une surface de 54ha, de 96ha pour Caïs et jusqu'à 178ha pour Le Capitou.

Enfin, la proposition de l'agglomération est en cohérence avec l'objectif de développement économique, présenté au chapitre 4 du DOO, où les zones économiques, comme celle du Capitou, présentent des possibilités d'extension. L'identification en tant qu'agglomération pour ces zones économiques n'empêche pas les PLU de favoriser les projets en renouvellement urbain pour les agglomérations économiques concernées, à l'appui du chapitre 4 du DOO.

Aussi, je vous propose d'ajouter au sein de la définition des agglomérations, une condition de cohérence avec les objectifs économiques qui pourrait être rédigée ainsi :

En p. 98 du DOO : « Le SCoT considère également les zones d'activités de plus de 25 hectares comme des agglomérations (La Palud, Les Esclapes, Le Capitou), en vertu de leur densité d'activités et leur impact dans l'organisation économique du territoire. Ces agglomérations ont des possibilités de renouvellement et d'extension encadrées par le chapitre 4 du présent DOO. »

Il convient de préciser également que l'évaluation en cours du SCoT montre que les objectifs de création d'emplois corrélés avec les objectifs d'évolution de la population sont bien inférieurs aux objectifs prévus. Il appartient ainsi au territoire de conserver un potentiel de développement économique à sanctuariser par une inscription au SCoT y compris en extension de l'agglomération du Capitou à Fréjus, seul espace du territoire encore disponible. L'objet de la modification en cours n'est pas d'appliquer par anticipation la Loi Climat et résilience du 22 août 2022 qui, il convient de le préciser, n'interdit pas mais limite dans le temps la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

Sur l'agglomération des Issambres :

A l'observation « de ne pas inclure la zone à proximité du Col du Bougnon dans l'agglomération les Issambres » sur la commune de Roquebrune-sur-Argens, Je vous confirme que l'agglomération correspondant au quartier des Issambres ne comprend pas dans son emprise le secteur du Col du Bougnon. Le projet de DOO indique en effet, que l'agglomération s'étend jusqu'à la Haute-Garonette-Nord qui se situe au Sud du secteur en cause. Autrement dit, le projet du DOO modifié exclut bien de l'agglomération le lotissement concerné objet de votre observation.

Sur les villages :

- Concernant le secteur du Fournel à Roquebrune-sur-Argens, vous me demandez que « Le secteur soit analysé plus finement et délimité :
- en village pour la zone dense située à l'Est,
- en SDU pour la zone moins dense située à l'Ouest. »

En effet, le vallon dans lequel s'écoule le ruisseau du Fournel peut être perçu comme une coupure d'urbanisation. Le secteur du Fournel Ouest, relatif au domaine des deux collines, pris seul, répond aux critères de SDU tels que définis au SCoT. Je vous propose donc d'opérer une distinction entre ces deux secteurs comme vous le demandez, un village à l'Est et un SDU à l'Ouest.

Vous observez ensuite que « Le camping situé encore plus à l'ouest ne doit pas être compris dans l'enveloppe urbaine. »

Je vous confirme que le camping n'a pas été pris en compte dans la localisation du secteur du Fournel, ni dans aucune enveloppe des agglomérations, village ou SDU.

Afin de préciser cette caractéristique, les localisations de toutes les enveloppes peuvent être renforcées par la mention suivante à la fin de chaque définition (page 98 et 100 du DOO) :

« Les campings ne sont pas constitutifs d'une continuité urbaine à l'exception des seuls bâtiments soumis à autorisation d'urbanisme qui peuvent être pris en compte pour apprécier la continuité avec une agglomération. »

Avec l'ajout en troisième colonne de la page 100 du DOO :

« Les campings ne constituent pas des continuités urbaines et sont, en ce sens, exclus des limites des SDU. »

- Concernant le secteur de Raphèle à Roquebrune-sur-Argens, vous me demandez « de ne pas l'identifier comme « village uniquement densifiable » mais en « village ».

Le caractère environnemental qualitatif et quantitatif des abords du site en question ne permet pas actuellement son extension. C'est pour cette raison que le secteur Raphèle peut effectivement être classé en « village ». Les dénominations de « village avec extension » et de « village uniquement densifiable » seront supprimées au profit de la seule terminologie de « village ». La définition dans les documents précisera que les villages sont uniquement densifiables, et ne peuvent pas s'étendre. L'ensemble des pièces graphiques et rédactionnelles seront modifiées en ce sens.

- Concernant le secteur des Pins parasols à Roquebrune-sur-Argens, vous me demandez de le classer en SDU du fait qu'il « ne présente pas les caractéristiques d'une mixité fonctionnelle et ne constitue pas un village ».

Le DOO définit la notion de village de la façon suivante :

« La desserte par les équipements élémentaires (voies de circulation, des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ...), critère commun aux trois entités agglomération, village et SDU, est maintenu pour l'une est l'autre forme de village. Ces villages sont également dotés d'équipements, de services, de commerces ou d'entreprises qui en font des relais de proximité. »

Le secteur des Pins parasol est constitué d'environ 200 constructions à usage d'habitation, continues et structurées qui en font un village au regard de la méthode appliquée dans le SCoT (nombre et densité de construction) et permettent pas de le classer en SDU.

Ce secteur ne comprend pas de commerces ou d'entreprises, mais comprend un équipement sportif (terrain de tennis) et un jardin public doté d'un parcours de mini-golf.



ESTÉREL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION
624, CHEMIN AURELIEN (ROND-POINT A. KARR) - CS 50 133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
TEL. : 04 94 19 31 00 - contact@esterelcotedazur-agglo.fr

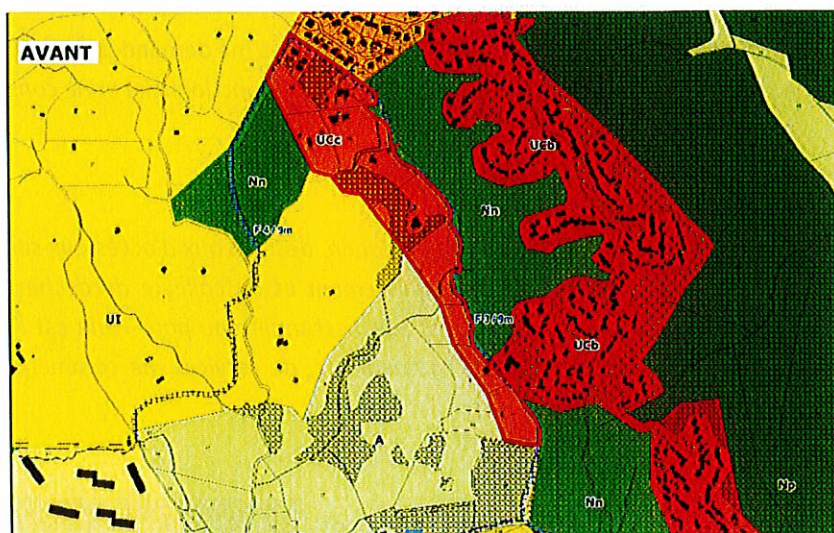
esterelcotedazur-agglo.fr

C'est pourquoi je vous propose de compléter la définition du « village » en proposant un autre critère à savoir la présence « d'éléments de vie collective » qui serait alternatif à celui de la présence d'équipements, de services et de commerce.

Il peut ainsi être ajouté en p. 100 du DOO, première colonne : « *Ces villages sont également dotés d'équipements, de services, de commerces, d'entreprises, ou d'un espace collectif identifiable qui assure une vie de village, et en font des relais de proximité.* »

- Concernant le secteur Capitou Estérel Nord à Fréjus, vous me demandez de ne pas le qualifier de village car « *il correspond aux critères d'un ASDU* » et faites mention d'un jugement du Tribunal administratif qualifiant ce secteur en discontinuité Loi littoral.

Tout d'abord, par référence au jugement du Tribunal administratif de Toulon du 13 juillet 2021, n°2000054, le Tribunal a considéré que le zonage UCc du secteur de Capitou Nord, très peu bâti, n'était pas situé en continuité de l'urbanisation. Après vérification, le zonage Ucc du secteur Capitou Nord qui a été annulé ne s'appliquait pas sur l'ensemble du secteur.



Pour autant le périmètre retenu par le SCOT pour le secteur Capitou Nord qui correspond au zonage UCa et Ucb dans le PLU actuellement en vigueur n'a pas été remis en cause par le Tribunal administratif. Le jugement du Tribunal administratif de Toulon du 13 juillet 2021, intéressant la ville Fréjus, ne remet donc pas en cause la qualification de village du secteur Capitou Nord.

Ensuite, les critères cumulatifs, notamment de nombre de constructions continues (plus de 300) et de densité correspondent à un classement en village selon la méthode employée, explicitée dans la notice de présentation, ainsi que les définitions précisées dans le rapport de présentation et les justifications (Tomes 1 et 2 modifiés du SCoT). De plus, quelques entreprises sont également présentes sur ce secteur (plombier, conseiller immobilier, restaurant).

Au regard des éléments ci-dessus, il ne m'apparaît donc pas opportun de modifier le classement de ce secteur.

- Concernant le secteur d'Aiguebonne à Saint-Raphaël, vous me préconisez de « revoir la délimitation de cette coupure d'urbanisation » au sein de laquelle se situe ce secteur.

Il convient de rappeler que cette question a été identifiée, mais que la procédure de modification simplifiée engagée dans le cadre de la Loi ELAN ne permet pas de modifier les coupures d'urbanisation. Celles-ci pourront être modifiées à l'occasion d'une révision à intervenir du SCoT.

- Concernant le village de Villepey à Fréjus, vous me demandez de préciser que les campings ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine.

Il est prévu que seules les zones U soient intégrées à ce village et qu'une mention précédant chaque localisation précise que les campings ne sont pas intégrés dans les enveloppes identifiées.

Sur les autres secteurs déjà urbanisés :

Vous me demandez de préciser le périmètre du secteur du Parc Résidentiel Esterel à Fréjus.

Au regard de la méthode et des critères qui définissent les SDU, les ensembles des parcs résidentiels de l'Estérel Nord et de l'Estérel Sud pris indépendamment ne regroupent pas les critères du nombre de constructions et de densité pour être définis chacun en SDU. Le périmètre du SDU se limitera donc au secteur de l'Espéoutier.

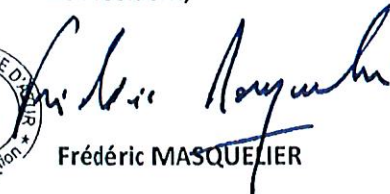
Enfin, vous me faites remarquer que « la modification simplifiée aurait pu être l'occasion de mettre à jour l'intégralité du chapitre VI relatif aux modalités d'application de la loi littoral ».

L'objet de la modification du SCoT n°2 est toutefois de fixer les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés, des agglomérations et des villages au sens de la loi Littoral et d'en définir la localisation. La mise à jour de l'ensemble des modalités d'application de la loi Littoral sera opérée à l'occasion d'une révision à intervenir du SCoT.

En souhaitant que les ajustements proposés et les explications apportées répondent à vos attentes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Sous-Préfet, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Frédéric MASQUELIER



