PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Var
Service Panification et prospective
Pôle Animation et Urbanisme -Bureau Planification

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'Ingénierie Territoriale

Draguignan, le 02 MAR. 2023

LRAR N° 1A 168125 82306

Le sous-préfet de Draguignan

à

Monsieur le Président d'Estérel Côte
d'Azur Agglomération
624 chemin Aurélien
83 700 SAINT-RAPHAEL

Objet : Schéma de cohérence territoriale d'Estérel Côte d'Azur agglomération – Avis sur le projet de modification simplifiée n° 2

Référence : Délibération communautaire du 13 décembre 2021 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du schéma de cohérence territoriale d'Estérel Côte d'Azur agglomération relative à la mise en œuvre des modalités d'application de la loi littoral et la correction d'erreurs matérielles – Notification reçue par courriel du 3 février 2023

Par arrêté cité en référence, le conseil communautaire d'Estérel Côte d'Azur agglomération (ECAA) a prescrit la modification simplifiée n° 2 du schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Cette modification a pour objet la prise en compte de la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) promulguée le 23 novembre 2018, qui a modifié par son article 42 les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi littoral. En effet, les SCoTs doivent déterminer désormais les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définir la localisation.

Le projet de modification simplifiée notifié aux personnes publiques associées précise donc dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) les modalités d'application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, pour les communes du SCoT soumises à la loi littoral, à savoir Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – BP CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Il intègre également la suppression des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE) et la notion d'espaces agricoles remarquables.

L'examen du projet de modification simplifiée appelle les observations suivantes, auxquelles il conviendra de donner une suite.

Régularité de la procédure de modification simplifiée

L'article 42 de la loi ELAN consacre le rôle du SCoT dans la déclinaison de la loi littoral en prévoyant en particulier qu'il précise les critères d'identification des agglomérations, villages et les autres secteurs déjà urbanisés (ASDU) éligibles à la densification et qu'il localise ces différentes formes urbaines.

Dans ce cadre, l'évolution des documents d'urbanisme a été simplifiée, par un dispositif transitoire, pour permettre une intégration rapide de ces nouvelles mesures.

En effet, l'article 42 de la loi ELAN prévoit ainsi dans son III :

« III – Il peut être recouru, **après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites** : 1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 [...] ».

Or, le dossier de la modification simplifiée n° 2 ne fait pas mention d'un examen du projet par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Cet avis de la CDNPS doit intervenir avant la mise à disposition du public.

Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure, il est donc demandé de procéder à la saisine de la CDNPS pour avis.

Identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés

A titre liminaire, il est souligné que la carte « mise en œuvre de la loi littoral », en page 100 du DOO, localise les agglomérations, villages et ASDU schématiquement. En effet, les différents secteurs sont représentés par des cercles ou des carrés. De même, si leur description (pages 98 et 99) dans le DOO les nomme par des lieu-dits ou des noms de quartiers/secteurs, l'ensemble manque de précision et ne permet pas d'identifier clairement les agglomérations, villages ou ASDU.

Il est donc opportun de préciser que ces identifications devront être délimitées à la parcelle dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et au plus près des bâtis existants pour les ASDU.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – BP CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Les agglomérations

Le SCoT identifie des agglomérations à vocation économique (exemple : l'agglomération du Capitou).

Ces zones économiques doivent pouvoir être requalifiées mais il est préconisé de définir, pour la qualification de ce type d'espace, un cadrage à l'échelle locale et un examen au cas par cas. Ainsi, il conviendra de trouver un cadre et des critères plus précis pour que les zones concernées ne puissent pas servir d'accroche à une future extension de l'urbanisation. Seuls le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses doivent être admis dans les PLU.

L'agglomération les Issambres à Roquebrune-sur-Argens comprend une zone à proximité du col de Bougnon (zonée U au PLU), en rouge sur la carte ci-après. Or, ce lotissement correspond davantage aux critères d'identification d'un ASDU. Il est donc demandé de ne pas inclure cette zone (située entre l'avenue du Ponant et l'avenue du tambourinaire) dans l'agglomération et de la délimiter en ASDU.

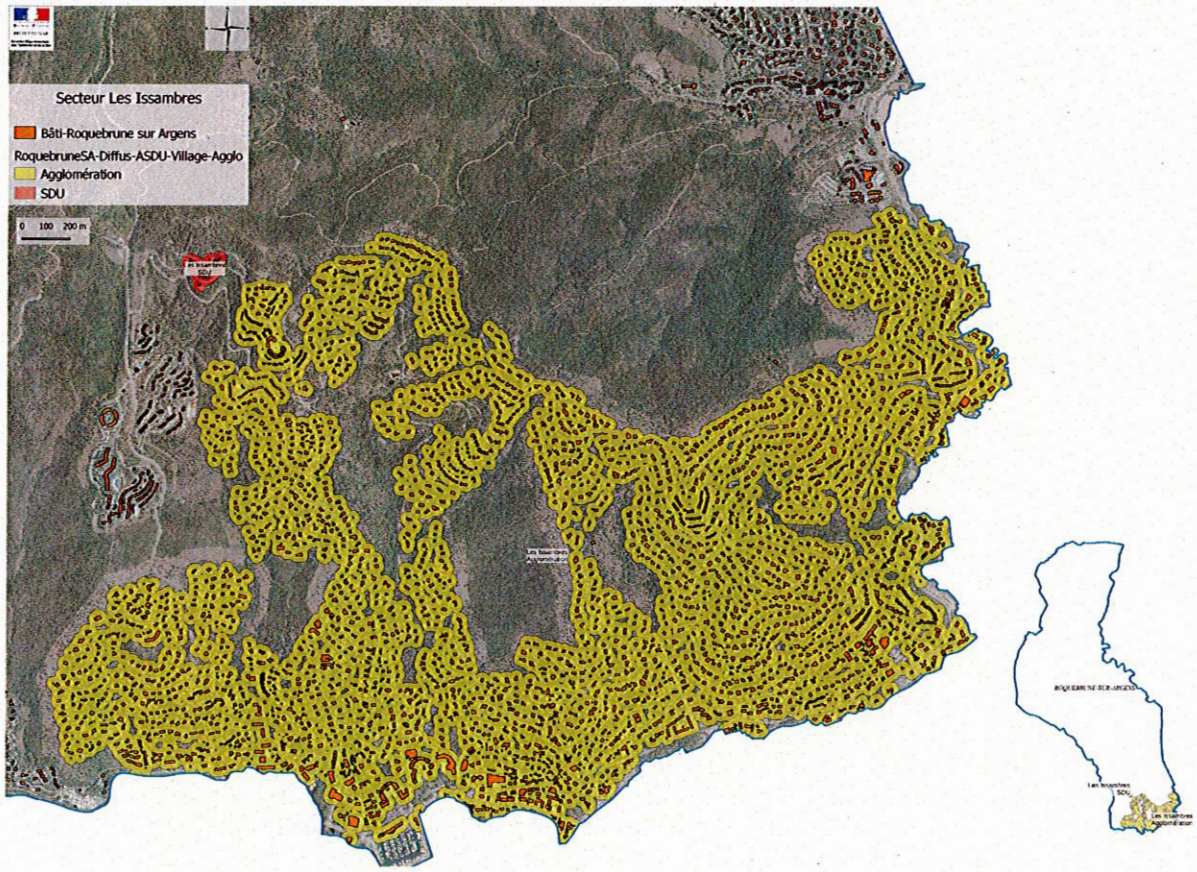

Illustration de l'agglomération Les Issambres, à Roquebrune-sur-Argens

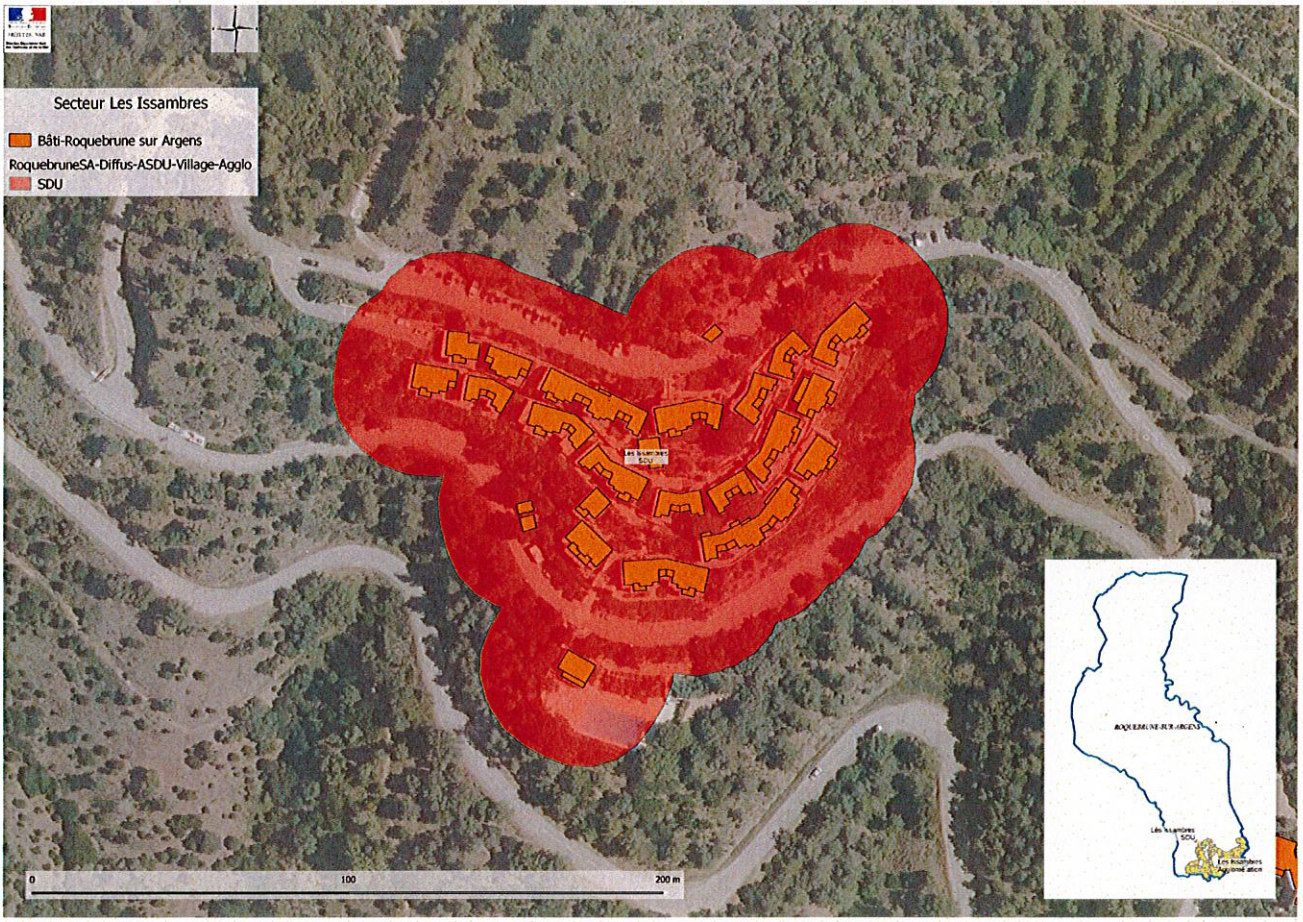

Illustration de la proposition de création d'un secteur déjà urbanisé, hors périmètre de l'agglomération Les Issambres

<u>Les villages</u>

Le secteur le Fournel à Roquebrune-sur-Argens est identifié en village. Or, ce secteur doit être analysé plus finement et être délimité :

– en village : pour la zone dense située à l'Est (zone U dense du PLU) ;

– en ASDU : pour la zone U moins dense, située à l'Ouest. En effet, la route et la topographie marquent une séparation physique avec le village, plus dense.

Le camping situé encore plus à l'ouest ne doit pas être compris dans l'enveloppe urbaine, car il constitue un secteur diffus.

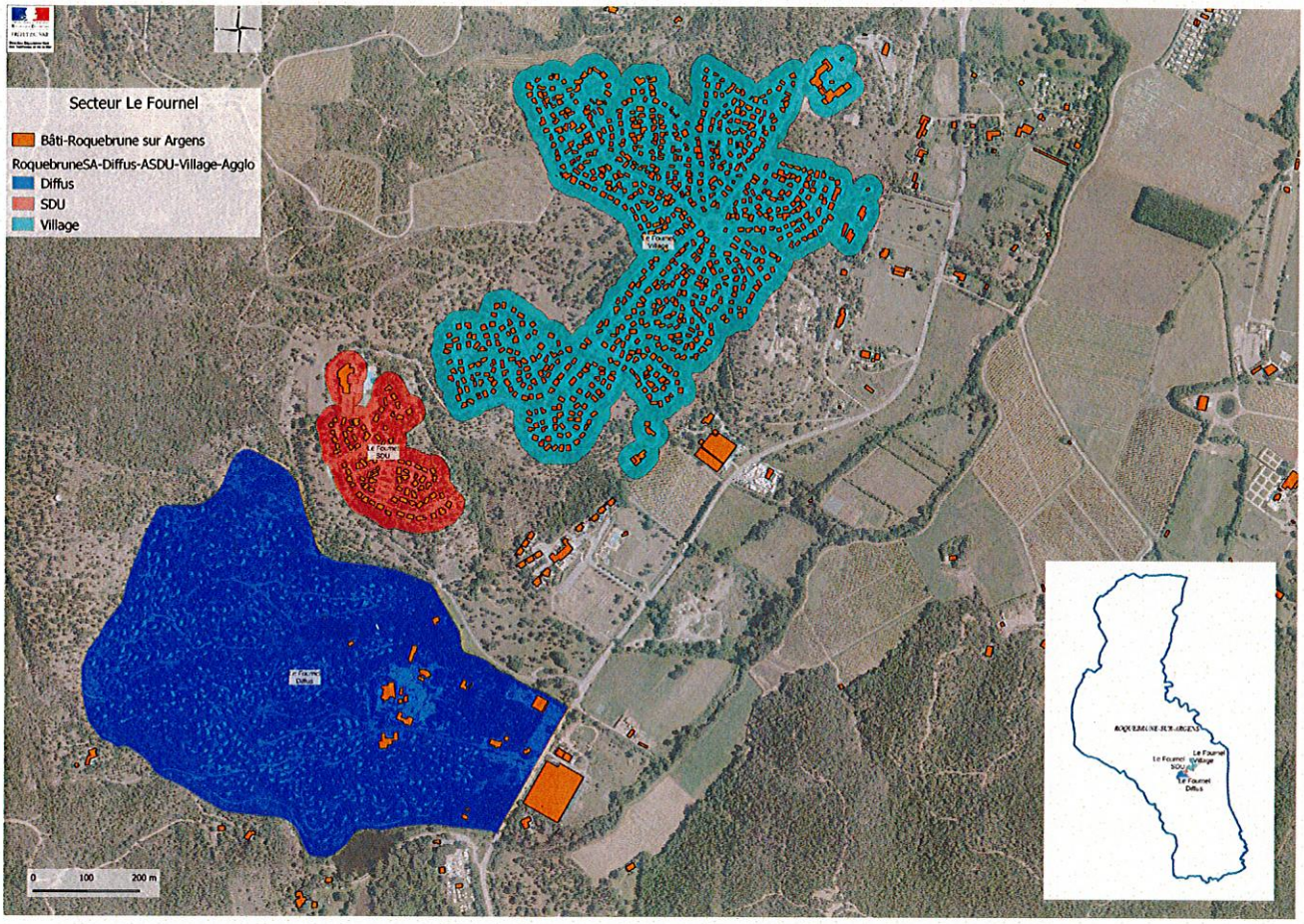

Illustration de la proposition d'identification des secteurs (village, ASDU et diffus) sur Le Fournel à Roquebrune-sur-Argens

Le secteur Raphèle à Roquebrune est également identifié en village. Ce secteur correspond effectivement à un village mais le SCoT dans son projet le classe en « village densifiable ». Or, ce village se situe sur un site aux fortes contraintes avec des enjeux de biodiversité, en zone Natura 2000 à l'Est, en présence d'un cours d'eau à l'Ouest, et en zone rouge du plan de prévention de risque inondation (PPRI). Ainsi, le village de Raphèle, de part son implantation et les enjeux afférents, ne pourra pas être densifié.

Par conséquent, il convient de ne pas l'identifier comme « village uniquement densifiable », mais en village. Cette notion de village uniquement densifiable n'a donc plus de raison d'apparaître dans le DOO.

La zone Pins Parasols à Roquebrune est également qualifiée de village. Le DOO (page 99) définit comme critère d'identification des villages le critère suivant : « ces villages sont également dotés d'équipements, de services, de commerces ou d'entreprises qui en font des relais de proximité ».

Or, le secteur Pins Parasols ne présente pas les caractéristiques d'une mixité fonctionnelle, et ne constitue pas un village. Il est donc demandé de classer ce secteur en ASDU dont il remplit davantage les critères.

Le secteur Capitou Estérel Nord est qualifié de village. Pour rappel, ce secteur est identifié par un jugement en discontinuité loi littoral. De l 'examen de ce secteur, il ressort qu'il manque de lieux de vie collective, qu'il intègre les campings et ne peut ainsi être qualifié de village. Le secteur correspond aux critères d'un ASDU, mais sans intégrer les campings dans son périmètre. Il est donc demandé de ne pas identifier le Capitou Estérel Nord en village, mais de le qualifier en ASDU, sans les campings.

Le village d'Aiguebonne à Saint-Raphaël : ce secteur correspond aux critères d'un village, mais il se situe au sein d'une coupure d'urbanisation délimitée dans le SCoT. Il est préconisé de revoir la délimitation de cette coupure d'urbanisation. En effet, encadrer le village d'Aiguebonne par deux coupures d'urbanisation permettrait de sanctuariser des espaces de respiration entre les agglomérations de Fréjus/Saint-Raphaël et d'Agay et d'éviter ainsi un phénomène de conurbation le long du littoral. De plus, ces coupures d'urbanisation correspondent davantage à la réalité du développement de l'urbanisation sur ce secteur.

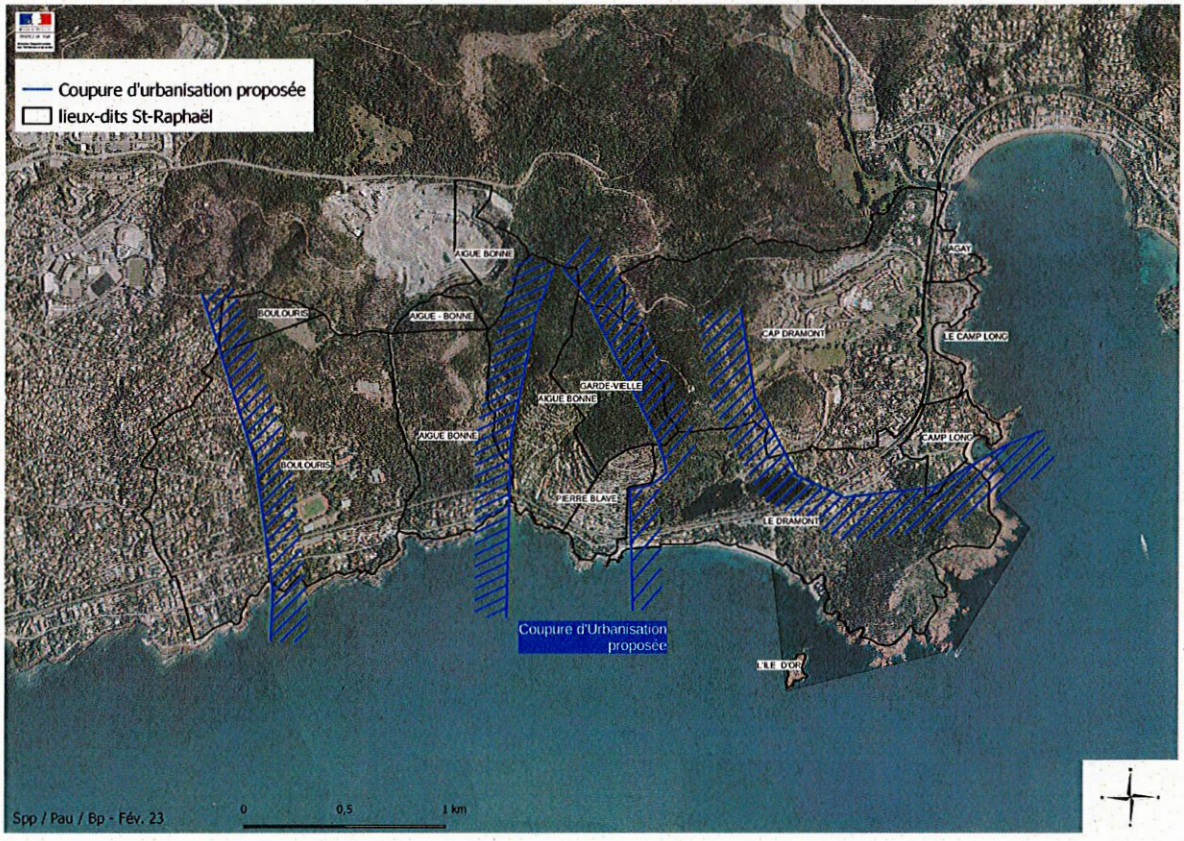

Illustration de la redéfinition de la coupure d'urbanisation proposée

Enfin, le village de Villepey à Fréjus doit être précisé, car il comprend des campings et villages de vacances et les lieux de vie collective y sont peu présents. De plus, le secteur est situé en espace proche du rivage, en espace remarquable, au sein d'une coupure d'urbanisation et en zone exposée au risque inondation. Il est donc recommandé de limiter le périmètre du village à la partie zonée U dans le PLU.

Les autres secteurs déjà urbanisés

Le Parc résidentiel Estérel à Fréjus est identifié en ASDU dans le DOO, mais son périmètre est peu précisé du fait de son identification schématique sur la carte mise en œuvre de la loi littoral et de la localisation des ASDU dans le DOO par une liste indiquant uniquement des secteurs. Or, ce secteur peut comprendre plusieurs ASDU, mais il recouvre également des secteurs diffus, et il ne doit pas constituer un seul ASDU.

En conséquence, ce secteur doit être précisé dans le DOO ou il doit être indiqué que cette localisation devra être délimitée par le PLU au plus près des bâtis et pourra comprendre plusieurs ASDU.

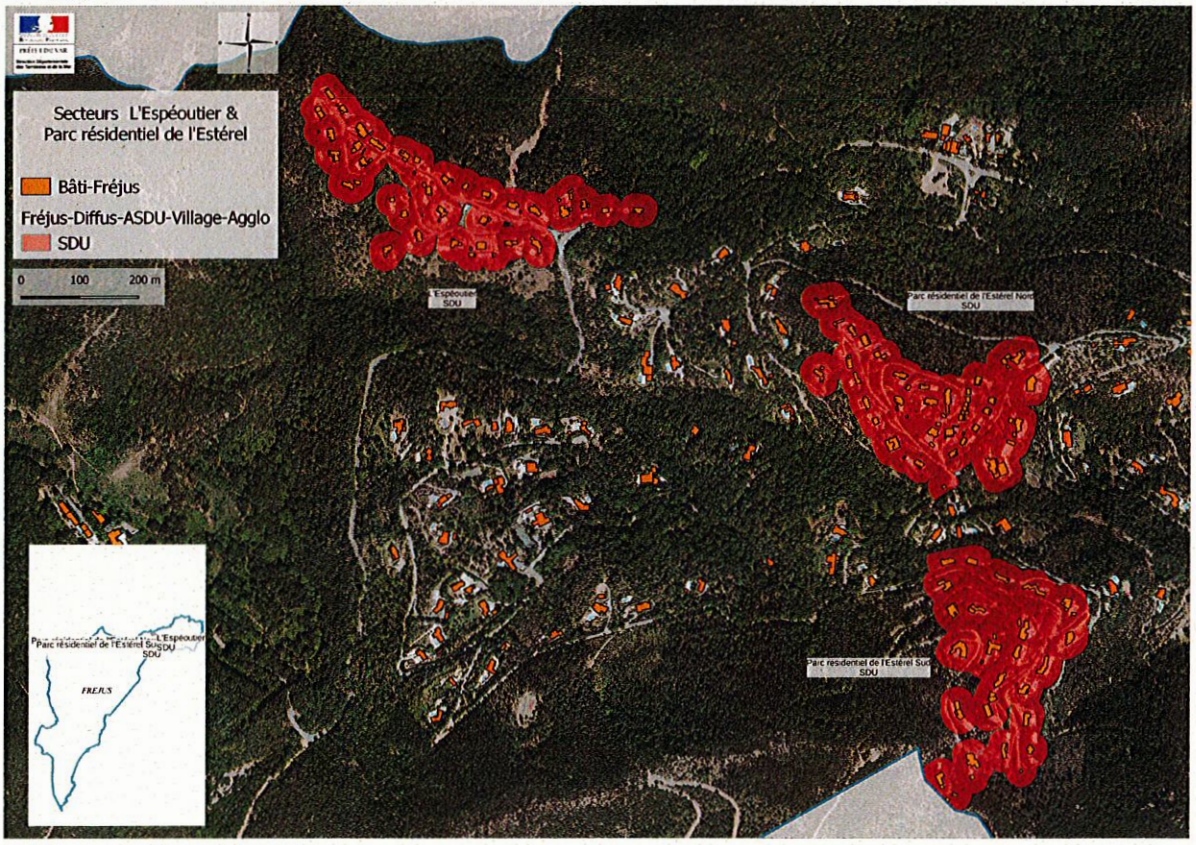

Illustration de la proposition de création de secteurs déjà urbanisés sur le secteur du Parc résidentiel Estérel à Fréjus

Enfin, de manière générale, il est précisé que la modification simplifiée du SCoT sur le volet littoral aurait pu être l'occasion de mettre à jour l'intégralité du chapitre VI relatif aux modalités d'application de la loi littoral, du Tome 1 du rapport de présentation. En effet, même si les coupures d'urbanisation et la délimitation des espaces remarquables et des espaces proches du rivage ne sont pas revues dans le cadre de cette procédure, une mise à jour des références aux articles du code de l'urbanisme aurait été souhaitable.

Je souligne le travail réalisé dans le cadre de cette modification simplifiée et vous invite à le poursuivre et à améliorer votre projet en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

Restant à votre disposition.

Pour le préfet,
et par délégation,
le sous-préfet de Draguignan,

Éric de WISPELAERE

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – BP CS 31 209 – 83 070 TOULON CEDEX
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-spp@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr