

Saint-Raphaël, le 11 avril 2023

Monsieur Jean CAYRON
Maire
Hôtel de ville
Rue Grande André cabasse
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

N/REF : FM/VA/PChO/AB/2023001272

Merci de rappeler les références dans votre courrier réponse

Affaire suivie par : Alexandra BUY- Chargée de mission SCoT
a.buy@esterelcotedazur-agglo.fr - 04 94 19 34 75

OBJET : Modification simplifiée N°2 du SCOT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération
Réponse à votre courrier du 23 février 2023

Pièce-jointe : Consultation du cabinet LGP Avocats en date du 05 avril 2023

Monsieur le Maire,

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 transmis le 20 janvier dernier le projet de modification afin que vous puissiez y apporter votre avis. Vous avez bien voulu me communiquer vos remarques par courrier en date du 23 février 2023 et je vous en remercie.

Dans cet avis, vous me demandez « de bien vouloir identifier deux villages pouvant se densifier sans extension distincts, l'un sur la ZAC du Perrussier et le second sur le lieudit du Perrussier » au lieu d'un seul village comme prévu au projet, du fait que « ces deux quartiers n'ont aucun lien fonctionnel urbain et sont distants, au strict minimum, d'au moins 100 mètres ».

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les réponses à ce point :

Tout d'abord, je vous informe que le Sous-Préfet dans son avis rendu le 02 mars 2023 n'a émis aucune remarque sur ce secteur, ni au regard du lien fonctionnel des deux quartiers, ni de leur inter-distance.

Ensuite, comme vous avez déjà pu le lire dans consultation juridique du cabinet LGP Avocats du 7 décembre 2022 qui vous a été communiqué par courrier en date du 14 décembre 2022 :

- le PLU est le document le plus approprié pour délimiter les espaces urbanisables au sein des secteurs définis par le SCoT,
- le secteur du Perrussier ne compte pas suffisamment de constructions pour pouvoir y distinguer deux villages.

Un destin en commun.

ESTERÉL 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

Toutefois pour répondre au mieux à votre demande, j'ai demandé au bureau d'études CITTANOVA de réaliser un nouveau travail de dénombrement des bâtiments sur le secteur du Perrussier pour tenir compte des dernières constructions qui n'apparaissent pas encore au cadastre. A la suite de ce travail, je vous confirme que ni la ZAC du Perrussier, ni le lieu-dit du Perrussier ne disposent des 150 constructions qui leur permettraient d'être identifiés en deux villages distincts selon les critères réglementaires définis au SCoT.

En effet, le secteur Nord (ZAC du Perrussier) comprend environ 90 constructions continues à usage d'habitation, fonctionnant en une seule entité, dont l'accès mutualisé connecte l'ensemble à la D7. Il s'agit d'un espace résidentiel sans commerces, ni équipements. Selon la méthode établie au SCoT, ce secteur correspond à un SDU (Secteur déjà urbanisé).

La richesse des équipements du secteur Perrussier Sud (lieu-dit le Perrussier) en font un relais dans la trame communale, qui ne correspond pas non plus aux critères d'un village selon la méthode du SCoT du fait d'un nombre insuffisant de constructions à usage d'habitation.

Si le secteur du Perrussier sud est classé en tant que village, les critères en nombres pour les SDU seront abaissés à 90, fragilisant l'ensemble des critères de définition des villages et SDU sur tout le territoire du SCoT.

Enfin une nouvelle consultation du cabinet LGP Avocats en date du 5 avril 2023, vient confirmer l'analyse du bureau d'études et rappeler que la jurisprudence ne s'est pas prononcée sur le fait qu'un parcours de golf puisse être constitutif d'une rupture d'urbanisation, ce qui apparaît peu probable en l'espèce.

En conclusion, je peux vous proposer soit de conserver la qualification de village pour l'ensemble de ce secteur, soit de dissocier ce secteur en deux SDU dans lesquels les constructions et installations autorisées devront être destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme .

Espérant vous avoir utilement renseigné, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Frédéric MASQUELIER

Un destin en commun.

ESTEREL 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