

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 20 juillet 2023

COMMUNES	Fréjus, Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens, Les Adrets de l'Estérel
DOSSIER	Modification simplifiée n° 2 du SCoT
PÉTITIONNAIRE	Estérel Côte d'Azur Agglomération
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTE	Code de l'urbanisme : article L121-8 en l'application de l'article 42 de la loi ÉLAN
AVIS DE LA CDNPS	

Les membres de la commission émettent, à l'unanimité, un avis défavorable à la modification simplifiée n° 2 du *schéma de cohérence territoriale* (SCoT) Estérel Côte d'Azur Agglomération, telle que présentée en CDNPS ce jour.

Ils préconisent les corrections suivantes concernant, d'une part, les impacts paysagers et environnementaux et, d'autre part, l'identification des agglomérations, villages et *secteurs déjà urbanisés* (SDU).

Impacts paysagers et environnementaux de la modification

- 1) les divers secteurs pouvant accueillir une extension d'urbanisation et/ou la densification du tissu urbain doivent faire l'objet d'études complémentaires afin de déterminer les éventuels impacts environnementaux et paysagers ;
- 2) l'étude environnementale n'est pas suffisamment justifiée et part du postulat erroné que la modification du SCoT n'entraînera pas d'appel de population supplémentaire par rapport à ses objectifs ;
- 3) la *mission régionale d'autorité environnementale* (MRAe) devra être saisie pour émettre un avis sur l'évaluation environnementale de la modification avant mise à disposition du public.

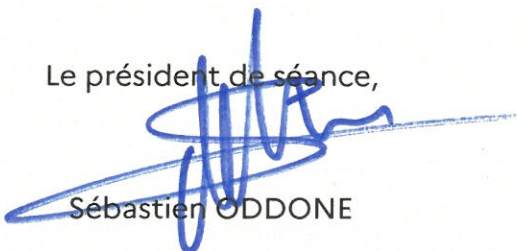
Identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

- 1) il est préconisé d'ajouter le critère de densité dans la définition des SDU ;
- 2) les différentes urbanisations seront définies avec précision, tant dans la description que sur la carte, trop schématique. Il manque un plan de localisation et une justification pour chaque secteur ;

3) Il est demandé de corriger l'identification des agglomérations, villages et SDU comme suit :

- extraire le lotissement situé entre l'avenue du Ponant et l'avenue du Tambourinaire de l'agglomération des Issambres, à Roquebrune-sur-Argens, et le délimiter en SDU ;
- identifier le secteur du Fournel à Roquebrune-sur-Argens pour partie en village non extensible pour la zone dense située à l'est (zone U du plan local d'urbanisme) et en SDU pour la zone U moins dense et située à l'ouest. Le camping ne pourra être inclus dans le SDU ;
- identifier le secteur Raphèle de Roquebrune-sur-Argens en village (densifiable non extensible) ;
- classer la zone des « Pins parasols » à Roquebrune en SDU du fait que la zone ne présente pas les caractéristiques d'une mixité fonctionnelle et ne constitue pas un village ;
- identifier le secteur « Capitou Estérel nord » en SDU en excluant les campings du périmètre ;
- limiter le périmètre du village Villepey à Fréjus à la partie zonée U dans le plan local d'urbanisme et le classer en village (densifiable et sans extension possible). Les campings, villages de vacances et autres constructions isolées hors zone U, ne pourront être identifiés en tant que villages ou SDU ;
- préciser le périmètre du « Parc résidentiel Estérel » à Fréjus et le scinder éventuellement en plusieurs SDU.

Le président de séance,



Sébastien ODDONE