

Projet de modification simplifiée n° 2 du SCOT. Extrait des pages modifiées

Schéma de COhérence T erritoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget-sur-Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



RAPPORT DE PRÉSENTATION /TOME 1 Diagnostic et État initial

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du
11 Décembre 2017 approuvant le projet de Schéma de Cohérence
Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée





SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule	7
I. Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale	9
1. Le SCoT, un document organisateur du développement intercommunal	11
2. Le SCoT, un document concret et intégrateur	12
3. Historique de l'élaboration du SCoT de la CAVEM	14
II. Contenu d'un SCOT	15
III. Articulation du SCoT avec les autres Plans et Programmes.	16
1. La compatibilité	17
2. La prise en compte	29
Chapitre 2 : Diagnostic	31
I. Habitat et Social	32
1. Démographie	33
2. Habitat	49
II. Équipements	97
1. Les équipements	97
2. Les équipements de superstructures	100
III. Économie	115
1. L'emploi et la population active : une concentration sur le cœur d'agglomération	115
2. L'activité économique en question	123
3. Le tissu d'activité : porteur de développement ?	138
IV. Transport et déplacements	147

1. Un réseau de grandes infrastructures concentrant les polarités
147
2. Un réseau favorable à la voiture particulière..... 152

Chapitre 3 : État Initial de l'Environnement.....165

I. État Initial du paysage	166
1. Les grands ensembles paysagers sur l'aire du SCoT Var Est 166	
2. Le patrimoine paysager et bâti remarquable et identitaire... 179	
3. Perceptions et points de vue	192
4. Évolution des paysages et dynamiques urbaines	196
5. La qualité des entrées de ville	203
6. Synthèse des enjeux du paysage	211
II. État initial des milieux naturels et de la biodiversité..... 213	
1. Outils de connaissance et de protection des milieux naturels 213	
2. La trame verte et bleue et les continuités écologiques sur le territoire de la CAVEM..... 230	
3. Synthèse des enjeux de biodiversité..... 250	
III. État initial des ressources naturelles et des pressions sur l'environnement	255
1. L'eau : ressource, gestion de l'eau potable et systèmes d'assainissement..... 255	
2. La gestion de l'énergie	264
3. La vulnérabilité face au changement climatique	273
4. La qualité de l'air	278
5. Les nuisances sonores liées aux voies bruyantes	280

6.	Les ressources du sol et du sous-sol.....	282
7.	La pollution du sol.....	285
8.	Synthèse des enjeux liés aux ressources naturelles et pressions	288
IV.	État initial des risques naturels et technologiques	290
1.	Le PPR, un document cadre en matière de gestion des risques	290
2.	Le risque incendie.....	290
3.	Les risques inondations	295
4.	L'érosion du littoral.....	305
5.	Le risque mouvement de terrain.....	306
6.	Le risque sismique.....	308
7.	Les risques industriels ICPE : industries soumises à SEVESO	310
8.	Transport de matières dangereuses.....	312
V.	Évaluation de la consommation foncière entre 2003 et 2013 .	315
VI.	Les modalités d'application de la loi « littoral »	319
1.	La loi « littoral ».....	319
2.	Le conservatoire du littoral	331330
3.	La traduction cartographique de la loi « littoral » dans le Var	333332
Chapitre 4 : Synthèse.....		337337
Les enjeux du territoire en trois objectifs.....		339339



VI. Les modalités d'application de la loi « littoral »

1. La loi « littoral »

La loi n°86-2 du 3 Janvier 1986, dite loi littoral affiche dans son article 1^{er} « la nécessité d'une politique spécifique d'aménagement de protection et de mise en valeur du littoral ». Cette loi consacre une double évolution. Si le littoral a fait l'objet de multiples législations particulières au cours des temps et bien souvent au gré des circonstances, il n'existait aucune législation tendant à appréhender d'une façon globale les diverses questions qui se posent à cet espace tant maritime que terrestre. Par ailleurs, s'il existait depuis les années 70 une politique d'ensemble et une doctrine relative à l'aménagement et à la protection du littoral, celle-ci était interne à l'administration et n'avait pas été sanctionnée par le législateur.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de la loi Littoral. **Cette loi est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol.**

Le nouveau code de l'urbanisme régit l'urbanisation en communes littorales par les articles L121-1 à L121-51. Les parties qui suivent font référence à l'ancienne numérotation des articles.

1.1. La détermination de la capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

Rappel de l'Article L.146-2 du code de l'urbanisme :

«Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation”.

Circulaire du 22 octobre 1991 :

“La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive.”

Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine.

Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière. Ces études, menées par les pouvoirs publics (collectivités territoriales essentiellement) permettent de préciser les modes de valorisation de ces espaces et leurs modes de gestion par rapport à la fréquentation publique.

▪ **Cas particulier de la notion de coupure d'urbanisation**

Selon le dernier alinéa de l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, une commune littorale a l'obligation d'intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme une ou plusieurs coupures d'urbanisation. L'origine de la règle remonte au chapitre II-2 de la directive dite Dornano de 1979 qui prescrivait déjà de ménager entre les zones urbanisées « des zones naturelles ou agricoles suffisamment vastes ». Ces zones devaient par ailleurs concerner les espaces les plus fragiles du littoral et être perpendiculaires au rivage.

L'instruction du 24 Octobre 1991 sur la protection et l'aménagement du littoral indiquait que : « l'organisation spatiale de l'urbanisation doit comporter des coupures, composantes positives qui séparent selon leur échelle des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

Jurisprudences sur la notion de coupure d'urbanisation :

La jurisprudence a également permis de mieux appréhender la présence ou non d'une coupure naturelle d'urbanisation.

Présence d'une coupure d'urbanisation :

(CE 31 Juillet 1996, Levasseur) « ... Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales définies à l'article 2 de la loi susvisée du 3 janvier 1986 : "Les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation" ; que ces

dispositions s'appliquent à la commune de Vains ; qu'il ressort des pièces du dossier que, si la parcelle ZA 127 bénéficie d'éléments de raccordement à la voirie et aux réseaux publics, et jouxte une zone urbanisée, elle ne comporte cependant aucune construction et se trouve dans la partie la plus étroite d'une zone non urbanisée qui sépare nettement les deux ensembles d'habitation formant le bourg de Saint-Léonard ; qu'ainsi, le requérant n'est pas fondé à contester le classement de la partie Est de cette parcelle en zone ND, prononcé en vue de maintenir une coupure verte entre ces deux pôles d'agglomération »

(TA Nice 25 Juin 2001) « Le fait qu'un terrain de 15ha soit la dernière zone naturelle d'un quartier et réalise une coupure verte le séparant des quartiers urbanisés voisins, constitue un moyen de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision approuvant un PAZ, même si la moitié de la superficie de la ZAC projetée doit rester végétalisée ».

(TA Nice 4 Mars 1999, Bormes les Mimosas) « L'espace qui ne supporte que quelques structures légères d'accueil mais qui est constitué d'un secteur boisé et d'une pinède et qui se prolonge dans la zone limitrophe du POS est un espace essentiellement naturel et, s'il s'insère entre 2 secteurs d'urbanisation, il constitue une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 ».

Absence de coupure d'urbanisation :

(CE 1er Octobre 1997, Pornic) « Des espaces en partie urbanisés ne constituent pas des espaces naturels susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation ».

(CE 15 Octobre 2001, Mme Sevet) « Le terrain compris dans un secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale se caractérise par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte, sur une superficie de 15 223m² un boisement de 8 200m² constitué de chênes lièges et de mimosas, celui-

ci ne peut être regardé comme un espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

4.2. Article L.146-4-I 121-8 : La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux

Rappel de l'Article L.146-4-I 121-8 du code de l'urbanisme :

~~— I — L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement...~~

L'extension de l'urbanisation s'est vue modifiée. L'article L.121-8, qui en précise les modalités, est totalement réécrit depuis la loi ELAN :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, 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. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »



Il en résulte que les notions d'agglomération et de village, définies par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ne sont pas modifiées. Cependant, la notion de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement a été supprimée et celle des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) s'est ajoutée, par la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Par ailleurs, l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme précise désormais qu'il appartient au SCOT de définir et localiser les agglomérations, villages et SDU.

- La définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU)

Le législateur n'a pas défini la notion d'agglomération et de village. C'est donc la jurisprudence qui est venue poser les critères de définition de ces deux notions au fil des contentieux.

Dans un arrêt dit de principe, le Conseil d'Etat est venu indiquer que doivent être regardés comme des agglomérations et villages " les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions" (Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, requête n° 372531, Commune de Porto-Vecchio). Autrement dit, la qualification d'agglomération ou de village, suppose, pour le juge administratif, la réunion de deux critères : un nombre et une densité significatifs de constructions. S'agissant du critère du nombre de construction, il ressort de la jurisprudence que le seuil de 40 constructions à usage d'habitation constitue un seuil minimal.

Le critère de la continuité donne lieu à une jurisprudence plus difficile à appréhender dans la mesure où il s'agit d'un critère qui se prête à une approche qualitative qui ne se laisse pas systématiser. De façon générale, la continuité suppose une urbanisation suffisamment compacte. L'agglomération et le village ont vocation à se densifier et à s'étendre en continuité de l'enveloppe urbaine en application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

La jurisprudence constitue un cadre de référence pour définir les agglomérations et villages. A partir de celle-ci, il appartient au SCOT d'affiner la définition de l'agglomération et du village pour l'adapter à son territoire.

Le SCOT définit ainsi les agglomérations et les villages à la page 31 et suivante du Tome 2 du présent rapport de présentation.

Les secteurs déjà urbanisés

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit la notion de secteurs déjà urbanisés. La loi précise que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Dans un arrêt du 22 avril 2022, le Conseil d'Etat est venu préciser que les critères de densité et de continuité doivent s'appliquer de manière plus souple que pour les agglomérations et villages (CE, 22 avril 2022, Office public de l'habitat des Pyrénées-Atlantiques, n° 450229). Les SDU n'ont pas vocation à s'étendre. Ils ne peuvent que se densifier en vue d'accueillir des constructions à usage de logement ou

d'hébergement et en vue d'implanter des services publics, à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.



Les espaces diffus

Les espaces qui ne sont pas qualifiés d'agglomération, de villages ou de SDU ne peuvent recevoir une urbanisation nouvelle (nouveau bâtiment quel que soit sa dimension, parking cimenté ou bitumé, cimetière, etc).

En revanche, les agrandissements des constructions existantes sont possibles. En effet, l'agrandissement d'une construction existante n'est pas considéré comme une extension de l'urbanisation devant être réalisée en continuité d'une agglomération ou d'un village.

Peuvent également s'implanter les constructions et installations qui bénéficient de dérogation à la loi Littoral.

~~Dans les zones proches du rivage comme dans les autres secteurs des communes littorales, l'article L. 146-4 impose que les extensions d'urbanisation se réalisent en continuité des villages et agglomérations existants ou par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.~~

~~Préciser ce qu'on doit entendre, pour l'application de cet article, par hameau, village et agglomération représente une des difficultés les plus fréquemment rencontrées. La circulaire du 14 Mars 2006, relative à l'application de la loi littoral, donne une définition des notions de hameau, village et d'agglomération :-~~

La notion de Hameau :

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Un hameau se caractérise par sa taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale peuvent utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux.

La notion de Village :

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.

La notion d'Agglomération :

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une

zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4.



En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Elle a également entendu imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de cette loi, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants.

Jurisprudences sur la notion de continuité :

Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de la construction projetée se trouve à environ 3,5km du centre aggloméré de St-Tropez ; que s'il se situe en continuité avec le lotissement dit « les troilles de la Moutte », ce lotissement de quelques villas ne constitue ni une agglomération ni un village. La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre de la continuité par rapport à un lotissement existant notamment constitué de quelques villas. CE 3 Juillet 1996.

La continuité avec les agglomérations et villages existants ne peut s'entendre par rapport à la proximité d'une zone d'urbanisation future même partiellement construite. CAA Bordeaux 5 Juin 1997.

Une zone proche d'un centre médical de rééducation fonctionnelle et jouxtant une ZAC dont l'urbanisation n'était encore que très partiellement engagée à la date d'approbation du POS révisé ne peut être considérée comme située en continuité avec une agglomération existante.

~~Une construction implantée dans une zone ne comprenant aucune construction et située à 200m du lieu dit le plus proche dont elle est séparée par une voie communale n'est pas en continuité de l'existant. CE 15 Octobre 1999.~~

~~N'est pas en continuité de l'existant le terrain situé en dehors d'un village, en contre bas de celui-ci dont il est séparé par un espace boisé classé. TA Nice, 16 Juin 2005.~~

~~Se situe en continuité de l'existant le projet de village de vacances qui prolonge une partie agglomérée de la commune, même si l'accès routier se situe à l'opposé de cette urbanisation existante. CAA Nancy, 23 Mai 1993.~~

~~Jurisprudences sur la notion d'agglomération :~~

~~Un terrain de camping comportant plusieurs constructions ne constitue ni une agglomération ni un village existants. CAA Marseille, 8 Mars 2001.~~

~~Un lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village au sens des dispositions de l'article L.146-4-1.~~

~~S'agissant d'un lotissement, la CAA de Marseille constate que le terrain en cause est situé dans une zone comportant 17 constructions individuelles édifiées pour partie dans un lotissement, dans un rayon de 250m, et que l'ensemble de ces constructions, situé à environ 3,5km de l'agglomération, ne constitue ni un village, ni une agglomération. CAA Marseille, 16 Mars 2000. Commune de St Tropez~~

~~Les terrains litigieux sont situés à l'extérieur d'un village et entourés pour l'essentiel d'espaces naturels, et les quelques constructions situées entre le village et ces terrains ne constituent pas une agglomération, dès lors, l'urbanisation envisagée n'est pas en continuité de l'existant. CE, 26 Octobre 2001.~~

~~Le lieu dit qui comporte un habitat diffus d'une vingtaine de maisons le long du littoral ne constitue ni une agglomération, ni un village, alors même qu'il est couramment identifié à un hameau. CAA Lyon, 10 Déc 2002.~~



~~Jurisprudences sur la notion de hameaux :~~

~~L'implantation de collectifs denses avec SHON surdimensionnée ne constitue pas le hameau nouveau visé à l'article L.146-4-1.~~

~~Ne constitue pas un hameau un îlot où sont prévus 23 800 m² de SHON ni un ensemble de 4 îlots de 45 000 m² de SHON. CE 3 Juillet 1996.~~

1.3. Article L.146-4-II : Le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Rappel de l'Article L.146-4-II du code de l'urbanisme :

Il - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de

présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

- en l'absence de SCOT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et avec accord du préfet.

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants. Elles incitent en outre fortement à une planification intercommunale de l'aménagement des zones Littorales, par le biais des schémas de cohérence territoriale, qui permettent de déterminer, à une échelle supra communale, l'équilibre entre la protection et les possibilités limitées d'urbanisation de ces espaces sensibles (voir point suivant).

L'importance de ces règles implique qu'un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro Littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la mer,
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer,

- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

Cette méthode a été confirmée récemment par le Conseil d'Etat. Comme l'a expliqué la commissaire du Gouvernement, dans cette affaire, « se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes Littorales tout développement vers l'arrière ».

Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

1.4. Article L.146-4-III : la bande des 100m

Rappel de l'Article L.146-4-III du code de l'urbanisme :

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau....

Cet article porte une exception à l'inconstructibilité de principe de la bande des 100m, à savoir la présence d'espaces urbanisés. Se pose alors la question de la notion d'espaces urbanisés ou non.

Le Juge procède pour la qualification des espaces urbanisés à une appréciation matérielle, indépendante du zonage.

Le commissaire du Gouvernement Chiavérini expose la méthode du "faisceau d'indices" retenue par les Juridictions administratives pour qualifier l'espace urbanisé :

Ces critères sont notamment :

- le nombre de constructions ;
- le type d'habitat ;
- la continuité et la contiguïté ;
- la proximité immédiate de l'agglomération (distance du bourg) ;
- la desserte par des équipements collectifs ;
- l'insertion dans l'environnement,

Jurisprudences sur la bande des 100m :

Le Conseil d'État a jusqu'à présent privilégié les trois premiers critères en ne faisant appel aux trois derniers qu'à titre confortatif. Concernant la métropole, semble se dégager des décisions de la juridiction administrative une volonté de lutter contre le mitage et le développement en "tache d'huile" de l'urbanisation.

Constituent des espaces urbanisés :

Un terrain, situé pour sa plus grande partie dans la bande des cent mètres calculée à partir de la rive d'un étang qui le borde en totalité côté nord, dès lors qu'il est bordé au sud sur sa plus grande longueur, soit environ 200 mètres, par des immeubles collectifs de plusieurs étages réalisés en ordre continu le long d'une avenue dont il est parallèle, qu'il est bordé sur l'un de ses petits côtés par un centre de vacances composé de 150 bungalows en dur et de bâtiments à usage commun, et est desservi par les réseaux (CAA Bordeaux, 13 juin 1996, CLIVEM).

Ne constituent pas un espace urbanisé :

N'est pas comprise dans un espace urbanisé la parcelle qui est bordée sur un seul côté par une zone d'urbanisation, alors que ses trois autres côtés l'incluent dans un espace naturel. La circonstance qu'une casemate de faibles dimensions ait autre fois été utilisée comme bureau du port n'est pas de nature à caractériser un espace urbanisé (CE 12 avril 1995, M. Kirche).

"Le terrain d'assiette du permis de construire, situé sur le cordon sablonneux que longe la "route du sel", à moins de 100 m du rivage, est isolé des quelques constructions les plus proches : qu'ainsi et alors même que celles-ci sont situées du même côté par rapport à la route départementale D 559, ce terrain ne peut être regardé comme situé dans "un espace urbanisé" au sens des dispositions précitées de l'article L. 146-4-III du Code de l'urbanisme" (CE 9 octobre 1996, Union départementale Vie et Nature 83).

Conseil d'État 29 décembre 1993, M. François Le Gall : " considérant qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " III – En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage..." ; que la demande de permis de construire présentée par M. Le Gall au maire de Plougastel-Daoulas portait sur un bâtiment placé en deçà de la limite des

cent mètres ; qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain où était prévu ce projet est, bien que limitrophe d'une zone de construction diffuse, située dans un espace non urbanisé ; que le maire était, par suite, légalement tenu de refuser ce permis".

1.5. Article L.146-6: la protection des espaces naturels remarquables

Rappel de l'Article L.146-6 et de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme :

Article L.146-6

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils

présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée. »

Article R.146-1

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les

nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Jurisprudences sur la notion d'espaces naturels remarquables :

Constituent un espace remarquable :

- une zone humide abritant une avifaune caractéristique (CE 30 Avril 1997, req n°158945

- un paysage caractéristique recouvert de chênes lièges et d'une végétation typique avec vue sur la baie, conservant un caractère boisé malgré les incendies (CAA Lyon, 19 Avril 1994,)

- l'espace situé dans une partie naturelle d'un site classé, inscrit à l'inventaire des ZNIEFF et à l'inventaire des ZICO

- un secteur boisé de pins d'Alep et de chênes blancs, ni bâti, ni urbanisé, sur plusieurs kilomètres le long du littoral (CAA Lyon, 24 Octobre 1995)

- des zones boisées des contreforts du massif des Maures, site remarquable dominant le rivage de la mer, ainsi que des milieux représentant un intérêt écologique pour la faune et la flore sont au nombre des espaces protégés par l'article L.146-6 (CE, 25 Novembre 1998)

- une zone dont l'écosystème présente un intérêt particulier correspondant pour une grande partie à une ZNIEFF de type 1, et à une zone proposée au titre de Natura 2000 et identifiée par la France au titre de la convention Ramsar doit, pour partie, être qualifiée « espace remarquable » au sens de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme. (TA Caen, 12 Mai 1998)

- le secteur situé hors zone urbanisée et dépourvu de toute construction constitue la partie naturelle d'un site même s'il a fait l'objet de travaux de terrassement pour l'aménagement d'une piste de moto-cross eu égard à ces caractéristiques géologiques et à la diversité de son boisement (CAA Bordeaux, 18 Novembre 1999)

Ne constituent pas un espace remarquable

- un terrain sableux séparé du rivage par la route même s'il recèle au moins une végétation dunaire (TA Rennes, 24 Mars 1994)

- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002)

- le maintien ou la reconstitution d'un environnement végétal de qualité dans un lotissement ancien situé en zone urbanisée n'entraîne pas la protection prévue par l'article L.146-6 (CAA Lyon, 6 Juin 2000)

- des parcelles séparées du rivage par une route côtière et un ensemble de constructions de type pavillonnaire, et enserrées dans une zone urbanisée, alors même qu'elles sont comprises dans un espace littoral de forme irrégulière resté à l'état de dunes et de landes côtières et constituant une ouverture réduite sur la mer (CAA Nantes, 8 Décembre 2001)

- un site comportant déjà de nombreuses habitations, situé à proximité d'une zone de commerce urbanisée, séparé du rivage et d'une zone naturelle par des voies publiques et ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection (CAA Marseille, 5 Juin 2003)

1.6. Article L.146-6 dernier alinéa: la protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

Rappel du dernier alinéa de l'Article L.146-6:

Article L.146-6

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. »

Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du PLU, dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer " les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites "

Cette obligation ne concerne cependant que les espaces " les plus significatifs ", cette qualification devant être analysée au cas par cas.

Jurisprudences sur la notion de parcs et ensembles boisés significatifs de la commune :

La jurisprudence en la matière permet de mieux cerner les boisements méritant le classement et a contrario ceux qui ne constituent pas des boisements significatifs.

On retiendra globalement que les éléments pris en compte par le Conseil d'Etat pour le classement d'un espace au titre de l'article L.146-6 sont :

- la prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune
- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public
- la configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré
- l'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste

Ainsi, constitue un parc ou un ensemble boisé significatif :

- le versant d'un massif boisé, non encore urbanisé, proche du rivage avec espèces végétales et animales rares (TA Nice, 20 Dec 2001)

- un terrain vierge de toute construction, complanté d'espèces diverses et présentant, avec la présence de clairières et de restanques, un aspect agreste et de caractère méditerranéen, au sein d'une vaste zone naturelle qui s'intègre dans un des derniers massifs boisés (TA Nice, 20 Dec 2001)

- le site de la vallée du Cardenon, proche du site classé du cap Bénat à Bormes les Mimosas (CE, 10 Mars 1995).

- le secteur du Cros du Diable à La Londe des Maures, faisant partie de la première frange de collines du massif des Maures très perçues à partir des plaines et du littoral, et la présence d'habitations aurait un impact visuel très préjudiciable à l'unité paysagère de ce versant boisé ; il résulte du document audiovisuel fourni par la commune que cette poche, en dépit de son boisement épars ou meurtri par les intempéries fait partie intégrante de l'ensemble boisé du massif des Maures, lequel doit conserver son caractère forestier.

Ne constituent pas un parc ou un ensemble boisé significatif :

- une pinède entourée de propriétés bâties et de lots de lotissements en bordure de voies en cours d'élargissement (TA Nice, 9 Mai 1989 ; CE 14 Nov 1990)

- un terrain compris dans un secteur urbanisé, situé à proximité d'une route nationale, se caractérisant par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et est desservi par les équipements publics. S'il comporte sur une superficie de 8 200m² sur 15 223m² un boisement constitué de chênes lièges et de mimosas, celui-ci ne peut être regardé, eu égard à la configuration des lieux et au caractère de son boisement par rapport à d'autres espaces boisés de la commune, comme faisant partie de ses parcs et ensembles boisés les plus significatifs (CE 15 Oct 2001)

- le boisement situé sur une parcelle de 2 198m² en zone urbanisée et voisin de parcelles déjà construites, alors que ce boisement ne présente aucun caractère remarquable du fait de la nature des essences présentes sur le site (TA Nice, 4 Octobre 2001)

- le terrain composé de différentes parcelles, la plupart construites, comportant des zones de clairières non boisées, eu égard à la configuration des lieux, à la faible importance de cet espace au regard de l'ensemble des

espaces boisés de la commune, alors même qu'il comporterait des arbres de haute tige et serait composé de diverses espèces (TA Nice, 14 Juin 2001)

- la parcelle, vierge de toute construction se raccordant par un appendice boisé à un vaste ensemble boisé et naturel classé par le POS espace remarquable, mais dont elle est séparée par un ensemble d'immeubles collectifs relativement élevés sur 3 de ses côtés et qui se situe dans une zone urbanisée (TA Nice, 16 Mai 2002)

- la parcelle desservie par des réseaux, située dans un secteur d'habitat dispersé caractérisé par des constructions disséminées dans les bois et qui comprend un secteur de boisement dense qui n'a pas été lui-même retenu.

Le fait que la commission départementale des sites a reconnu une valeur paysagère importante du fait de la rareté des boisements dans le département ne peut, à elle seule, établir le caractère significatif du boisement au plan communal (CAA Nantes, 5 Février 2002).

- la parcelle d'une superficie de 5 825 m², plantée d'une centaine d'arbres dont quelques soixante sont de hautes tiges, mais comportant également des constructions et des surfaces non boisées et jouxtant des parcelles bâties et l'Avenue Ortolan en cours d'élargissement (CE, 14 Novembre 1990).

Projet de modification simplifiée N°2 du SCoT. Extrait des pages modifiées

Schéma de COhérence T erritoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus | Saint-Raphaël | Puget-sur-Argens | Les Adrets-de-l'Estérel | Roquebrune-sur-Argens



RAPPORT DE PRÉSENTATION / TOME 2

Explication des choix retenus et Évaluation Environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du
11 Décembre 2017 approuvant le projet de Schéma de Cohérence
Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO	9
I. L'hypothèse « fil de l'eau » écartée	11
II. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le Document Orientations et d'Objectifs	14
III. Maitriser les conditions d'accueil de la croissance démographique	15
1. Le choix d'objectif démographique de la CAVEM	15
2. Le choix de renforcer les centralités et de les équilibrer dans l'armature urbaine	16
IV. Un développement résidentiel au service d'un territoire dynamique solidaire et durable	17
1. Les objectifs de consommation d'espaces/une urbanisation raisonnée et économe en foncier	17
2. Orienter la production des logements pour les besoins des ménages	18
3. Améliorer l'offre en équipement et adosser son accessibilité à la trame urbaine	18
4. Le transport et les déplacements	19
5. Aménagement numérique	19
V. Le développement économique	20
1. Une économie urbaine au cœur de l'agglomération	20
2. Les nouvelles économies	22
VI. La protection de l'environnement	23
1. La préservation de la trame verte et bleue	23
2. La reconnaissance et la protection des espaces agricoles	24
3. La valorisation du paysage	24
4. La limitation de la pollution et la promotion des énergies renouvelables	25
5. Réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique	25
6. Les ressources en eau	26
7. Optimiser la gestion des déchets dans une logique de proximité	26
8. Assurer une anticipation et une diminution des risques et nuisances	27
VII. Justification des modalités d'application de la loi littoral	28
VIII. Le projet de la Basse Vallée de l'Argens issu de l'Atelier National intégré dans le SCoT	35
Chapitre 2 : Analyse thématique des incidences et mesures prises pour éviter réduire ou compenser les incidences négatives	39
I. Les incidences et les mesures sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	41
1. L'eau potable	41
2. Qualité de l'eau	42
II. Les incidences et les mesures sur les risques	45
1. Les incidences et les mesures sur les risques naturels	45
2. Les incidences et les mesures sur les risques technologiques	47
III. Incidences sur les choix énergétiques, la qualité de l'air et les transports et mesures	48
1. Rappel des enjeux	48

2.	Orientations du DOO en matière de choix énergétiques, de déplacements et de qualité de l'air	48	3.	Incidences du SCoT sur le paysage	57
3.	Les incidences du SCoT sur l'énergie, les transports et la qualité de l'air (lutte contre les émissions de GES).....	49	4.	Les mesures pour limiter les incidences négatives.....	58
4.	Mesures pour limiter les incidences négatives.....	50	VIII.	Incidences sur la consommation d'espace et mesures	58
IV.	Incidences sur les déchets et mesures	51	1.	Rappel des enjeux.....	58
1.	Rappel des enjeux.....	51	2.	Orientations du DOO en matière de consommation d'espace	59
2.	Orientations du DOO en matière de déchets	51	3.	Incidences du SCoT sur la consommation d'espace	59
3.	Les incidences du SCoT sur les déchets	51	4.	Les mesures pour limiter les incidences négatives.....	60
4.	Mesures pour limiter les incidences négatives.....	51	Chapitre 3 : Evaluation des incidences sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable : les projets d'aménagement inscrits au DOO		61
V.	Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et la Trame verte et Bleue.....	52	I.	Méthodologie employée	63
1.	Rappels des enjeux	52	II.	Evaluation des incidences des sites de projets de renouvellement urbain.....	63
2.	Orientations du DOO en matière de biodiversité et de trame verte et bleue.....	52	1.	Le renouvellement urbain habitat/mixité	66
3.	Les incidences du SCoT sur la biodiversité et la trame verte et bleue53		2.	Le renouvellement urbain économie.....	71
4.	Les mesures pour limiter les incidences négatives	55	III.	Evaluation des incidences des sites de projets en enveloppe "Urbanisation nouvelle d'accompagnement du SCoT"	74
VI.	Incidences sur l'agriculture et mesures	55	1.	Les urbanisations Nouvelles d'Accompagnement de Saint-Raphaël.....	76
1.	Rappel des enjeux.....	55	2.	Les urbanisations Nouvelles d'Accompagnement de Fréjus .78	
2.	Orientations du DOO en matière d'agriculture	56	3.	Les urbanisations Nouvelles d'Accompagnement de Puget-sur-Argens	81
3.	Incidences du SCoT sur l'agriculture.....	56	4.	Les urbanisations Nouvelles d'Accompagnement de Roquebrune sur Argens	82
4.	Les mesures pour limiter les incidences négatives	57	5.	Les urbanisations Nouvelles d'Accompagnement des Adrets de l'Estérel.....	85
VII.	Incidences sur le paysage et le patrimoine et mesures	57			
1.	Rappel des enjeux.....	57			
2.	Orientations du DOO en matière de paysage	57			

IV.	Evaluation des incidences des sites de projets hors enveloppe "Urbanisation nouvelle complémentaire du SCoT".....	86
1.	Les urbanisations Nouvelles complémentaires de Saint-Raphaël.....	88
2.	Les urbanisations Nouvelles complémentaires de Fréjus.....	90
3.	Les urbanisations Nouvelles complémentaires de Puget-sur-Argens.....	96
4.	Les urbanisations Nouvelles complémentaires de Roquebrune sur Argens	98
5.	Les urbanisations Nouvelles complémentaires des Adrets de l'Esterel	99
V.	Evaluation des incidences des sites de projets hors enveloppe "sites économiques"	100
1.	La colombe.....	102
2.	Le Jas neuf	102
3.	L'étang	103
4.	Capitou	104
5.	Caïs eco.....	105
6.	Les adrets	105
VI.	Synthèse cartographique des projets du SCoT.....	106
VII.	Les hameaux nouveaux agricoles	112
VIII.	Les voies nouvelles	113
Chapitre 4 : Analyse des incidences Natura 2000		115
I.	Préambule	117
II.	Implantation des projets du SCoT CAVEM	119
1.	Les projets d'importance SCoT appréhendés dans le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.....	119

III.	Présentation des sites Natura 2000 de la CAVEM	123
1.	ZSC FR9301622 - La plaine et le massif des Maures	123
2.	ZSC : FR9301625 - Forêt de Palayson - bois du Rouet	129
3.	ZPS - Colle du Rouet	132
4.	ZSC FR9301626 - Val d'Argens.....	134
5.	ZSC FR9301627 - Embouchure de l'Argens.....	138
6.	ZSC FR9301628 – Esterel	141
7.	Synthèse des interactions entre les sites Natura 2000 de la CAVEM.....	145
IV.	Méthodologie pour l'évaluation des incidences du SCoT sur le réseau NATURA 2000.....	149
V.	Projets concernés par le réseau Natura 2000.....	155
1.	Commune de Fréjus.....	155
2.	Commune des Adrets de l'Esterel.....	156
3.	Commune de Saint-Raphaël	156
4.	Commune de Puget-sur-Argens.....	157
5.	Commune de Roquebrune-sur-Argens	158
VI.	Incidences des projets du SCoT sur le réseau Natura 2000.....	160
1.	Commune de Fréjus.....	160
2.	Commune des Adrets de l'Esterel.....	162
3.	Commune de Saint-Raphaël	163
4.	Commune de Puget-sur-Argens.....	165
5.	Commune de Roquebrune-sur-Argens	167
VII.	Synthèse générale des incidences des projets du SCoT CAVEM sur le réseau NATURA 2000.....	169
Chapitre 5 : Articulation du SCoT avec les autres documents.....		173



I.	La compatibilité.....	175
1.	SDAGE et SCoT.....	175
2.	PGRI et SCoT.....	186
II.	La prise en compte.....	189
1.	Le SRCE.....	189
2.	Le PCEAT CAVEM.....	193
Chapitre 6 : Indicateurs et modalités de suivi.....		197
I.	Modalités de suivi de la ressource en eau.....	199
II.	Modalités de suivi des risques.....	200
III.	Modalités de suivi des choix énergétiques des transports et de la qualité de l'air.....	201
IV.	Modalités de suivi des déchets.....	202
V.	Modalités de suivi du milieu naturel et de la biodiversité	202
VI.	Modalités de suivi des incidences sur l'agriculture et de la consommation d'espace.....	203
VII.	Modalités de suivi du paysage.....	204
Chapitre 7 : Modalités de prise en compte de l'avis de l'Autorité Environnementale.....		205

appuyé par le PIDAF. Le SCoT préconise également l'aménagement de zones tampons qui serviront de transition entre les espaces bâtis et la forêt.

Le SCoT en a ainsi tiré des orientations en prévoyant au sein du DOO de limiter le risque incendie et l'exposition aux risques des personnes grâce aux objectifs suivant :

- ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation;
- prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, vigies...);
- préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt

VII. Justification des modalités d'application de la loi littoral

Les modalités d'application de la loi littoral, des outils forts pour la protections des espaces et des paysages

Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour rôle de préciser les modalités d'application de la loi Littoral (loi de 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

Le SCoT propose une transcription cartographique des principales notions qui constituent la loi Littoral que sont:

- L'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC)

Le Code de l'Urbanisme mentionne expressément à son article L121-23 les milieux et sites relevant du statut d'Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Ces espaces couvrent une grande superficie du territoire de la CAVEM, et notamment :

- l'ensemble des parties encore naturelles du massif des Petites Maures à Roquebrune et en particulier les grandes unités foncières encore libres enserrées dans l'agglomération des Issambres (anciens périmètres de ZAC notamment) au motif que leur couvert végétal est dense et qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage qui n'acceptent qu'une augmentation limitée de leur capacité d'accueil au-delà du centre urbain de la CAVEM
- les étangs de Villepey, l'estuaire de l'Argens incluant les parties les plus significatives du lit majeur de l'Argens
- l'ensemble du site classé du Massif de l'Estérel (dont le Cap Dramont) et ce jusqu'à la limite avec le département des Alpes Maritimes

La détermination des espaces remarquables terrestres provient des premières études du Volet Littoral et Maritime (Artelia 2015- 2017) qui à procédé à l'inventaire des zones sensibles en matière de fonds marins (herbiers, sites écologiques fragiles...) Seule l'anse de l'agglomération n'est pas intégrée à ce dispositif compte tenu de l'exposition fréquente des fonds aux mouillages et aux rejets pluviaux de la Garonne et du Pédégal.

- la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)

La délimitation des espaces proches du rivage a été conçue à partir des 3 critères

- 1: la visibilité
- 2 – la distance du littoral
- 3 – le relief et la configuration des lieux

La sensibilité des segments littoraux à la typologie espaces proches du rivage a été évaluée ainsi

	Visibilité	relief et configuration de lieux	Distance	
Les Issambres	[Dark Red]			Échelle des sensibilités
Saint Aygulf				
Estuaire de l'Argens	[Yellow]	[Light Orange]	[Yellow]	[Yellow]
Centre Urbain	[Light Orange]			[Light Orange]
Boulouris	[Yellow]			[Yellow]
le Dramont	[Dark Red]			
Agay				
Anthéor				
le Trayas				

- les Issambres et Saint Aygulf – en surplomb collinaire sur la mer, la sensibilité y est forte et donc la profondeur élevée pour couvrir toutes les pentes jusqu'en ligne de crête. Certains terrains non perceptibles depuis la mer car situés en contre-pente appartiennent néanmoins aux espaces proches en raison de la configuration de lieux à savoir une urbanisation littorale très diffuse, avec un taux de végétalisation élevée. Ces espaces à l'exception des centralités n'ont pas vocation à être densifiés par les documents d'urbanisme et leurs caractéristiques paysagers protégés.

- Estuaire de l'Argens – la visibilité et la configuration des lieux n'imposent pas une forte profondeur de l'espace proche. La RDn98 représente une coupure géographique cohérente entre les espaces proches et le rétro littoral

- Centre Urbain de la BAN au port Santa Lucia : le SCoT recherche l'intensification de ce centre urbain en ce qu'il forme l'entité géographique la plus pertinente pour la fixation de l'augmentation de la capacité d'accueil d'ici 2035 (transports, potentiel de renouvellement urbain, réduction du besoin de déplacements, soutien à l'appareil commercial et artisanal présent...)

L'intensité constructive déjà forte du Centre Urbain (Port Fréjus, Fréjus Plage, CV Saint Raphaël) met en évidence la faible sensibilité de la configuration des lieux, sentiment renforcé par la juxtaposition d'infrastructures routières en parallèle du rivage et notamment la ligne SNCF en tracé aérien entre Fréjus et le quartier Notre Dame. Ces composantes combinées militent pour une délimitation courte des espaces proches, tenue au premier rideau urbanisé du Centre Urbain.

- les Plaines et Boulouris

La trame paysagère héritée de l'époque PLM reste forte sur ces deux quartiers avec de nombreux témoins de l'architecture grande époque, de nombreuses propriétés remarquables, un fort taux de végétalisation. La délimitation des Espaces Proches est donc en extension sans toutefois atteindre la profondeur des quartiers collinaires de la Corniche d'Or plus à l'Est

- Dramont - Agay – Anthéor et le Trayas

L'agglomération retrouve ici sa configuration d'urbanisation littorale collinaire qui comme les Issambres et Saint Aygulf n'ont pas vocation à être densifiés par les documents d'urbanisme et leurs caractéristiques paysagers protégés.



- la localisation des coupures d'urbanisation

Le SCoT n'identifie pas de coupure d'urbanisation entre les agglomérations des Issambres et de Saint Aygulf car la continuité bâtie y est effective.

- la première grande coupure intervient entre la sortie de Saint Aygulf et les parties naturelles de l'ex BAN de Fréjus (aires de stationnement non comprises), l'ensemble de l'espace Caquot, sa grande dalle de stationnement puis l'urbanisation de Port Fréjus constituant la porte du Centre Urbain

- la seconde grande coupure intervient sur la frange Est du quartier Boulouris au contact du CREPS jusqu'à l'entrée de l'agglomération du Dramont. L'agglomération de Saint Raphaël présente ici une morphologie plus distendue (deux lotissements et un camping sont toutefois inclus dans ce périmètre). Si l'extension limitée de l'urbanisation dans cette coupure d'urbanisation reste admise dans ce secteur par le SCoT, elle devra être traduite dans les documents d'urbanisme :

- * par le maintien d'une faible emprise au sol et les masques paysagers
- * par des servitudes altus tollendi servant à la protection des vues résiduelles
- * par des servitudes de vue nouvelles garantissant sur les ouvertures résiduelles les plus remarquables des perceptions encore amples sur le paysage littoral.

- la dernière coupure d'urbanisation est celle qui court le long de la corniche d'Or de la fin d'Anthéor jusqu'à l'entrée du Trayas. Elle protège un espace naturel remarquable et reconnu comme l'un des plus belles routes au monde entre le rouge de l'Estérel, le bleu turquoise de la Méditerranée et, en hiver, le fond neigeux du Mercantour et des Préalpes.

Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

~~Dans la continuité de l'Atelier National, et donc en parallèle du projet de territoire Basse Vallée de l'Argens qui lui succède, le SCoT définit également la localisation préférentielle de 3 sites préférentiels d'implantation pour la réalisation de hameaux agricoles, répondant nécessairement aux conditions du hameau nouveau intégré à l'environnement.~~

- ~~- Saint Martin,~~
- ~~- les Amandiers~~
- ~~- Saint Pons~~

~~La déprise agricole des deux vallées Argens et Reyran, notamment leur inondabilité fréquente, commande de redonner une possibilité de relocalisation des exploitations existantes et de relancer l'investissement des entreprises pour sauvegarder l'emploi.~~

~~Le choix des sites a été effectué par l'Agence d'Urbanisme du Var à partir d'une étude de faisabilité visant à limiter l'impact sur les terres agricoles et leur compatibilité avec les documents de prévention des risques naturels.~~

~~L'organisation des hameaux agricoles est détaillée par le DOO, notamment dans sa partie territorialisée Basse Vallée de l'Argens.~~

~~Concernant les deux hameaux (non agricole) intégrés à l'environnement, la justification de leur réalisation tient :~~

- ~~- à Saint Jean de Cannes à Fréjus pour permettre une redistribution des droits de construction entre les propriétaires des terrains gelés par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt en regroupant sur un seul site, plus compact et mieux défendu, les projets d'habitat~~
- ~~- à Sainte Brigitte à Fréjus, pour reconnaître l'existence d'un hameau d'équipements touristiques existants.~~

- La définition des secteurs déjà urbanisés (SDU), villages et agglomérations

La modification simplifiée a pour objectif d'affiner les critères qui définissent les agglomérations et villages, et de définir et localiser les Secteurs Déjà Urbanisés.

L'enjeu premier a été de déterminer les indicateurs permettant d'identifier les secteurs à analyser, précisés par le Code de l'urbanisme et les critères locaux.

Il a été fait le choix de s'appuyer sur plusieurs critères afin d'effectuer la liste des secteurs à étudier :

- la délimitation des enveloppes urbaines. Celles-ci ont été formées à partir de la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée,
- la desserte de ces enveloppes par les réseaux primaires,
- les équipements, services, commerces et entreprises proposés
- le nombre de logements et de résidents présents,
- la densité
- la situation éventuelle dans la bande des 100 mètres ou dans les Espaces Proches du Rivage,
- la surface et le nombre de constructions,
- le classement en zone U au sein des PLU existants permettent leur analyse au regard des critères
- les définitions et localisations déjà émis dans le SCoT en vigueur.

Au cours des analyses de ces enveloppes, les facteurs de regroupement se sont affinés. Deux critères sont apparus comme

déterminant pour différencier à terme, après l'analyse fine de chaque secteur, les trois types entités : le nombre de constructions continues au sein de l'enveloppe urbaine et la superficie.

• Les agglomérations

Le PADD du SCoT présente un schéma d'armature territoriale qui met en évidence la stratégie de développement des différentes polarités du territoire afin de « rester un territoire d'accueil et des structuration de la Côte d'Azur pour les vingt prochaines années ». Trois types de polarités sont identifiés: principales, secondaires et contraintes. Par principe, au regard des objectifs de développement et dans un souci de cohérence, pour les communes soumises à la loi littoral, toutes les polarités identifiées constituent des agglomérations.

Cependant, la modification simplifiée n°2 a pour objet d'affiner les critères qui définissent les notions d'agglomération, selon les caractéristiques propres au territoire. Toutes les polarités identifiées comprennent au moins 800 constructions continues à l'usage d'habitation, à l'exception du Trayas dont le nombre de constructions est bien moindre. Ce secteur, s'il ne répond pas au critère d'agglomération, présente les caractéristiques d'un village (définis ci-après) et se trouve ainsi classé comme tel.

Le PADD, dans son objectif de « rester un territoire d'accueil et des structuration de la Côte d'Azur pour les vingt prochaines années », indique également un diamètre de centralité et des secteurs de programmation d'extension du foncier économique. L'ensemble de ces parcs d'activités constituent les espaces privilégiés pour accueillir les entreprises du territoire et doivent concourir à l'attractivité économique du territoire.

Pour permettre à ces zones d'activités, jouant un rôle structurant dans l'économie métropolitaine et locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PADD, le SCOT identifie

ces espaces comme des agglomérations. Comme pour les espaces à dominante résidentielle, l'affinage des critères a permis d'apporter des précisions. Ainsi, seules les zones d'activités d'une superficie minimale de 25ha et disposant d'une desserte interne peuvent être identifiées comme une agglomération à dominante économique. Les autres zones d'activités qui ne répondent pas à ce critère pourront être identifiées comme village à dominante économique si elles répondent aux critères définis comme tels (voir définition des villages).

Ainsi, afin d'assurer la compatibilité avec la loi Littoral et d'explicitier la différence avec la notion de village, la définition d'agglomération pour les communes littorales est rédigée comme suit :

« Est considérée comme agglomération une enveloppe urbaine continue comprenant 800 constructions à usage d'habitation ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie supérieure à 25ha. Elle comporte une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces que les villages. »

Les limites administratives ne constituent pas un critère d'analyse dans la définition des agglomérations (agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël). La présence d'un bourg historique (époque médiévale pour certains, plus contemporains pour d'autres) et la présence de plusieurs services constituent des critères favorisant le classement des entités en agglomérations. Certaines agglomérations sont à la fois composées d'une entité résidentielle majeure et d'un espace économique d'envergure (Les Fourques - Quatre chemins, Caïs). Le SCoT considère également les zones d'activités de plus de 25 hectares comme des agglomérations (La Palud, Les Esclapes, Le Capitou). Au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures, les coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés...) et corridors

écologiques participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration et de traversées pour la biodiversité des zones urbaines. Elles ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation, et peuvent marquer une limite d'agglomération.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre ;

- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Les agglomérations ont vocation à être classés en zone urbaine U. Les zones d'extension des agglomérations, ont, quant à elles, vocation à être classées en zone AU.

Les villages

L'article L 121-3 du code de l'urbanisme indique que le SCOT doit préciser les critères d'identification et la localisation des villages. Le SCOT actuel ne donne ni définition ni localisation des villages.

La modification a donc établi des critères, en prenant appui sur les mêmes caractéristiques des enveloppes urbaines que pour l'étude des agglomérations. Les villages définis sur le territoire, ont un rayonnement au-delà de leur enveloppe par la présence de commerces, services, équipements, etc ; présente une densité et un nombre de construction significatifs, et/ou peuvent faire l'objet de partis pris politiques d'aménagement pour assurer le maintien d'une proximité pour les habitants dans ces secteurs denses. Afin de conserver une cohérence pour différencier les villages des agglomérations, le nombre





de constructions continues pour les zones à vocation résidentielle et la surface pour les zones à vocation économique sont les critères déterminants à l'issue de l'écrêtage initial. Les enveloppes urbaines du territoire, de manière générale, sont nombreuses, souvent densément construites, et s'étendent sur de grandes surfaces : 224 constructions continues au Trayas, 199 au Pins Parasols, etc. Il est fait le choix de définir comme village les enveloppes urbaines continues comprenant entre 150 et 800 constructions à usage d'habitation ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie comprise entre 10ha et 25ha.

L'affinage des villages s'est poursuivi pour deux raisons : réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension d'enveloppe urbaine, tout en respectant la volonté identifiée dans le PADD de permettre le développement des secteurs à vocation économique. Les secteurs ont donc été réétudiés au regard de leur usage dominant. Il est apparu que presque tous les villages pressentis étaient à dominante résidentielle, à l'exception du Parc d'activités de la Bouverie. Ce secteur ne pouvait être rattaché à l'agglomération de la Bouverie en raison d'une séparation évidente marquée par la ripisylve du Blavet. Les possibilités données au village permettent son extension et sa densification, donc la classification en village correspond à cet espace.

Pour les autres entités identifiées à dominante résidentielle, la nécessité de s'étendre n'est pas notifiée dans le SCoT. Aussi, au regard de l'intensité constructive déjà portée sur les agglomérations des trois communes, de la volonté de conserver l'organisation urbaine actuelle de ces villages et leur place dans les armatures communales, et de réduire la consommation d'espace, le choix a été fait de ne pas permettre l'extension de ces villages à caractère résidentiel.

Ainsi, les villages sont divisés en deux catégories :

- les « villages sans extension » présentent une enveloppe continue comprenant entre 150 et 800 constructions continues à usage d'habitation, et peuvent se densifier, mais non s'étendre. Le SCOT précise ainsi les conditions d'urbanisation de ces secteurs. Leur densification permettra d'optimiser le foncier et de produire des logements, mais aussi de faciliter la remise sur le marché de bâtis anciens dégradés ou vacants (remise aux normes, extensions plus importantes qu'en écarts...) et de permettre la pérennisation ou le renforcement des activités économiques, des équipements et des services présents.

- Les « villages avec extension » identifient les sites d'activités économiques isolés dont la surface est comprise entre 10ha et 25 ha, et rassemblant plus d'une entreprise qui jouent un rôle important dans l'économie locale. Il s'agit de permettre le renouvellement urbain de ces secteurs et d'assurer la pérennité des entreprises.

Les villages ont vocation à être classés en zone urbaine U. Les zones d'extension des villages avec extension, ont, quant à elles, vocation à être classées en zone AU.

Les secteurs déjà urbanisés

L'article L. 121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse.

Selon cet article, un SDU se caractérise par, « entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ».

Le travail d'identification des SDU s'est effectué en plusieurs étapes.

Premièrement, les secteurs situés en Espace Proche du Rivage ont été exclus - les nouvelles constructions dans les SDU n'étant pas possibles comme précisé par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

Deuxièmement, l'enjeu a été de déterminer des indicateurs permettant d'identifier les secteurs à étudier, et constituer ainsi une première liste d'entités pouvant être catégorisé en SDU.

Il a été fait le choix de s'appuyer sur plusieurs critères afin d'effectuer cette première liste de secteurs concernés par un approfondissement :

- la continuité d'urbanisation des bâtis permettant de différencier les secteurs bâtis groupés, des secteurs bâtis isolés. Au regard des caractéristiques du territoire, en dessous d'une distance de 50 mètres entre les constructions, la continuité d'urbanisation est avérée. Au-delà de cette distance, les constructions ne sont pas comprises dans une enveloppe urbaine et donc le secteur est qualifié d'espace diffus.

- les critères de surface et le nombre de constructions au sein de ces enveloppes urbaines ont été étudiés. Le nombre de construction à l'usage d'habitation, en s'appuyant sur les caractéristiques du territoire, met en exergue qu'en dessous de 30 constructions, un secteur ne peut être considéré comme un SDU.

- le classement en zone U au sein des PLU existants, permet leur analyse au regard des critères.

La définition des SDU qui découle de cette démarche est la suivante :

« Les Secteurs Déjà Urbanisés sont une enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, localisée ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent un nombre de constructions continues compris entre 30 et 150 constructions. »

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme précise que dans les SDU, peuvent uniquement être autorisées, « les constructions 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 ».

Ainsi, seules peuvent être autorisées les maisons d'habitation ou les hébergements (hôtel, résidences seniors, etc.) ainsi que les services publics. Ne pourra par exemple être autorisée l'implantation de commerces.

Par ailleurs, les constructions autorisées ne pourront venir étendre l'enveloppe bâtie du SDU. L'extension de l'urbanisation est interdite. Il s'agit uniquement de combler les dents creuses. L'agrandissement des constructions existantes est toutefois admis. Ainsi, les bâtiments commerciaux ou artisanaux déjà présents dans les SDU pourront s'agrandir, à condition de rester dans l'enveloppe bâtie du SDU. L'agrandissement des constructions existantes n'est ainsi pas soumis au principe de continuité de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les SDU ont vocation à recevoir un zonage U avec un règlement n'autorisant que les logements, hébergements et services publics. L'extension est interdite au-delà de ces secteurs comme le mentionne l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Un zonage AU n'a pas vocation à être utilisé.

Les espaces diffus

Les espaces qui ne respectaient pas les critères établis et/ou ne sont pas soumis à une volonté d'extension, de densification ou de projet d'aménagement majeur identifié ont été laissés en espace diffus.



Les espaces qui ne sont pas qualifiés d'agglomération, de villages ou de SDU ne peuvent recevoir une urbanisation nouvelle (nouveau bâtiment quel que soit sa dimension, parking cimenté ou bitumé etc). En revanche, les agrandissements des constructions existantes sont possibles : l'agrandissement d'une construction existante n'étant pas considérée comme une extension de l'urbanisation devant être réalisée en continuité d'une agglomération ou d'un village. Les réhabilitations sont également permises, permettant notamment de porter des projets d'équipements publics à caractère pédagogique comme le projet de la Ferme des Esclamandes, ou les plateformes refuge d'inondation dans la Basse Vallée de l'Argens. Peuvent également s'implanter les constructions et installations qui bénéficient de dérogation à la loi Littoral.

VIII. Le projet de la Basse Vallée de l'Argens issu de l'Atelier National intégré dans le SCoT

En cohérence avec l'ambition exprimée dans le PADD et pour la concrétiser, la CAVEM formalise un Projet-Schéma traduisant les grands objectifs de développement et de valorisation des espaces composant la Plaine de l'Argens, vaste plaine agricole de plus de 3 000 hectares, dont les franges urbaines connaissent un très fort développement.

Ce projet-schéma met en perspective le développement voulu de la plaine agricole et de ses franges et anticipe les travaux hydrauliques projetés en organisant la compatibilité entre projet de territoire et aménagements en faveur de la réduction de l'aléa et du risque inondation.

La CAVEM ambitionne de bâtir un Projet-Schéma qui énonce une stratégie de développement et d'aménagement pour cet espace à enjeu d'intérêt départemental. Cette stratégie vise à articuler et mettre en cohérence les

choix actuels et futurs de développement urbain, de valorisation des espaces agricoles et des ressources environnementales en tenant compte du risque inondation. Il a vocation à :

- anticiper les impacts potentiels dans la vallée de l'Argens du développement urbain et économique, sur le renforcement du risque inondation ;
- organiser un développement de la plaine bénéficiant pleinement des impacts des aménagements hydrauliques projetés (notamment dans le cadre du PAPI Argens et des Côtiers de l'Estérel 2016-2022) ;
- anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés notamment sur le plan foncier et environnemental.

Aménagements hydrauliques

La plaine de l'Argens présente un fonctionnement hydraulique très particulier expliquant une très forte vulnérabilité du territoire au risque inondation et notamment dans la basse plaine. Ainsi de nombreux aménagements hydrauliques de grande envergure sont projetés dans le cadre du PAPI et hors PAPI. Ils sont de nature à impacter les cours d'eau eux-mêmes (Argens ou affluents), les espaces agricoles et les berges du fleuve ou ses affluents.

Ainsi le PADD et le DOO envisagent des orientations fortes en :

- prévoyant d'anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés sur le choix de la vocation des espaces de la basse vallée ;
- adaptant les PPRI aux évolutions de l'aléa et du risque inondation ; en identifiant dans les PLU les objectifs de nature à limiter l'imperméabilisation des sols dans les espaces riverains de la plaine de l'Argens ou les espaces du bassin versant de l'Argens les plus sensibles ;
- intégrant dans les documents d'urbanisme l'amélioration de la connaissance de l'aléa inondation et celle du risque lié au ruissellement



- réduisant la vulnérabilité de l'espace de la plaine impactable par les inondations par des aménagements dédiés et de mise en sécurité des biens et des personnes, notamment dans les espaces de campings
- luttant contre les occupations illégales de l'espace agricole et en luttant contre les remblais illégaux en zone inondable

Soutien du projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens

La CAVEM ambitionne la mise en place d'un projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens de deux dimensions fortes : un projet économique renouvelé et un projet d'aménagement. Il s'agit notamment de valoriser 1 000 ha de friches agricoles sur les 3 000 ha de la plaine en tenant compte de la réduction de l'aléa à terme par les aménagements hydrauliques projetés et en s'appuyant sur la réorganisation du foncier projetée au travers d'une procédure AFAP (Aménagement Foncier Agricole et Forestier).

~~La CAVEM souhaite développer des solutions innovantes pour soutenir la redynamisation de l'agriculture, ainsi que les filières courtes et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Elle vise également le maintien ou la reprise des exploitations existantes en permettant la construction de nouveaux agricoles en dehors des zones inondables, notamment dans la Basse Vallée.~~

~~Parmi ces solutions innovantes, la CAVEM ambitionne la création de « hameaux agricoles », opérations mixtes mêlant accueil de logements, bâtiments agricoles et équipements mutualisés pour les agriculteurs.~~

~~Ainsi le DOO fixe des orientations privilégiant le développement de hameaux agricoles ; en justifiant dans les PLU la nécessité de leur réalisation ; en adaptant le règlement des PLU à la création des hameaux agricoles, en incitant les communes littorales à prendre en compte les contraintes de la Loi Littoral par une urbanisation sous forme de Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; réalisant pour les sites de hameaux des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) mettant en~~

~~évidence les aspects suivants : intégration paysagère et dans l'environnement du site, prise en compte de la topographie du site, schéma d'accessibilité et de desserte, prise en compte des enjeux environnementaux et insertion dans la trame verte et bleue, forme urbaine projetée (en garantissant une forme compacte pour les HNIE), intégration des équipements en faveur des énergies renouvelables.~~

Valorisation des usages renouvelés de la plaine en faveur du tourisme de loisirs

La plaine de l'Argens représente un espace privilégié pour le développement de fonctions de loisirs et de tourisme diversifiées et renouvelées.

Ainsi le DOO envisage de valoriser l'activité touristique de la plaine en :

- valorisant des itinéraires en faveur des modes actifs sur les contours de la plaine agricole ou dans la plaine agricole en s'appuyant sur des routes ou chemins existants, permettant ainsi aux habitants de se réapproprier l'espace de la plaine et aux touristes de pratiquer le territoire en limitant l'usage de la voiture.
- valorisant et en aménageant les franchissements de l'Argens en faveur des modes actifs ;
- recherchant la conciliation entre la réalisation des aménagements dédiés aux modes actifs et les enjeux environnementaux spécifiques ;
- soutenant le développement d'activités en faveur de l'agri-tourisme dans la basse vallée de l'Argens et du Reyran ;
- relocalisant les campings les plus vulnérables au risque inondation dans des espaces hors d'eau.

Le rôle écologique de la Basse Vallée de l'Argens

La Basse vallée de l'Argens et la vallée du Reyran jouent un rôle majeur dans le fonctionnement écologique du territoire.

Ainsi le PADD ainsi que le DOO fixent des objectifs permettant la valorisation des qualités naturelles exceptionnelles de la basse vallée et de ses espaces à très forte valeur environnementale, en incitant les PLU à préciser la Trame Verte et Bleue ainsi que les continuités écologiques à préserver ou à remettre en état, également par la mise en place des zonages adaptés pour le maintien des ripisylves.

- la lutte contre la surenchère foncière dans les zones d'intérêt agricole et le soutien des investissements qui vont dans le sens du développement économique local

Le territoire de la CAVEM fait l'objet de l'Atelier National sur la Basse vallée de l'Argens. Cette démarche a alimenté le SCoT sur cet espace spécifique.

2. Orientations du DOO en matière d'agriculture

Le DOO, parallèlement à la réduction du rythme de consommation foncière, consacre un chapitre à la gestion des espaces agricoles.

Il s'agit de protéger l'agriculture pour ses différentes fonctions : économique, écologique, sociale et patrimoniale.

Le DOO du SCoT prévoit donc d'inscrire le territoire dans une démarche de valorisation locale de la production agricole et de donner les moyens aux activités d'être pérennes dans la plaine. Le SCoT affirme la priorité donnée à l'agriculture raisonnée permettant la perméabilité agricole.

Le SCoT mise aussi sur la valeur sociale et patrimoniale de l'agriculture : en imposant au PLU de protéger le patrimoine bâti agricole.

Le SCoT spatialise les terres agricoles d'importance. Deux types d'espaces sont définis : les espaces agricoles structurants et les espaces agricoles stratégiques. Le DOO renforce la protection de ces espaces vis-à-vis de l'urbanisation.

Le territoire fait aussi l'objet de projets de ZAP.



3. Incidences du SCoT sur l'agriculture

➤ Une protection des terroirs agricoles

Des espaces agricoles à protéger ont été identifiés dans le DOO. La lutte contre l'étalement urbain et le mitage, combinés à une politique de densification et de renouvellement urbain visent à réduire le gaspillage de foncier agricole au profit d'une urbanisation éclatée et consommatrice d'espace.

➤ Un confortement des activités agricoles

Les orientations en matière d'agriculture consistent à permettre le développement de l'activité, de la transformation des produits et de la vente directe. ~~Le SCoT prévoit aussi la localisation préférentielle de hameaux agricoles pour permettre d'optimiser le foncier dédié au bon fonctionnement de l'activité. Ce type d'urbanisation permet parallèlement de limiter le mitage dans les zones agricoles sensibles paysagèrement.~~

➤ Une affirmation sur le devenir des zones de remblais dans les espaces agricoles

Afin de limiter l'artificialisation progressive des zones agricoles et leur transformation en zone urbanisable, le SCoT affirme le devenir des remblais. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état.

➤ Confirmation de la place de l'agriculture dans la trame verte et bleue

Le DOO impose au PLU la préservation des éléments naturels qui permettent la perméabilité écologique des espaces agricoles.

➤ Un nécessaire développement urbain

2.2. Parc résidentiel de l'Esterel / ~~Hameaux nouveau intégré à l'environnement~~



Superficie	3 Ha
Occupation du sol actuelle	Milieux boisé entretenu contre le risque incendie de forêt
Risques	En zone bleue du PPRIF
Biodiversité	Non concerné mais proximité immédiate du site Natura 2000 et des ZNIEFF de l'Esterel
Présence d'éléments paysagers significatifs	Non concerné, parcelles topographiquement peu visibles et couvert boisé alentours dense
Incidence	Modérée

Le Parc résidentiel de l'Esterel possède des parcelles libres qui étaient constructibles avant l'entrée en vigueur du PPRIF. Des parcelles non bâties et constructibles ont été classées en zone rouge. ~~Pour maintenir les droits~~

~~à construire des propriétaires de ces parcelles devenues non constructibles, un aménagement sous forme de Hameau nouveau intégré à l'environnement est envisagé. Celui-ci à plusieurs avantages qui sont par exemple Le classement en SDU de l'entité urbaine permet de~~ rationaliser les formes urbaines et de mieux assurer la protection contre le risque incendie.

Les incidences sur les milieux seront à évaluer spécifiquement après définition de la localisation parcellaire du ~~hameau SDU~~ et en respectant les prescriptions liées à la TVB du SCoT. Néanmoins les sensibilités écologiques sont globalement fortes sur le secteur malgré les mesures d'ores et déjà mises en place donc les incidences pressenties sont modérées.





Les incidences de l'urbanisation de ces secteurs sont limitées par leur enclavement entre le camping existant et les zones urbaines. Les sites ne sont pas concernés par une protection écologique bien qu'une vérification des espèces présentes devra être faite avant l'urbanisation de ce secteur.

A l'échelle du SCoT, l'urbanisation de ce secteur à une incidence faible (extension de petite taille dans un secteur déjà dégradé).

2.5. Sainte Brigitte / ~~Hameaux nouveau intégré à l'environnement~~



Superficie	2 Ha
Occupation du sol actuelle	Hameau existant

Risques	Non concerné
Biodiversité	ZNIEFF de l'Esterel
Présence d'éléments paysagers significatifs	Proximité à la Plaine du Reyran
Incidence	Modérée

~~Ce hameau nouveau intégré à l'environnement~~ Ce village devra essentiellement ménager la sensibilité paysagère du secteur grâce à une intégration optimale dans l'espace existant.

Mesures :

- Préservation de cônes de vues sur la plaine du Reyran
- Intégration paysagère des bâtiments ;
- Opération sous forme de ~~hameau~~ village sans extension pour limiter l'étalement urbain.



VII. Les hameaux nouveaux agricoles

Dans le cadre du projet de territoire Basse Vallée de l'Argens (suite de l'Atelier National) et de l'élaboration du SCOT, la CAVEM a souhaité initier une démarche de travail autour de la notion de hameaux agricoles.

Ce travail s'inscrit dans l'ambition portée par la CAVEM de formaliser un projet agricole pour le territoire de la Basse Vallée autour de deux dimensions fortes : un projet économique renouvelé et un projet d'aménagement.

La CAVEM souhaite développer des solutions innovantes pour soutenir la redynamisation de l'agriculture, ainsi que les filières courtes et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs.

Elle vise également le maintien ou la reprise des exploitations existantes en permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles en dehors des zones inondables, notamment dans la Basse Vallée.

Parmi ces solutions innovantes, la CAVEM ambitionne la création de « hameaux agricoles », opérations mixtes mêlant, selon les situations, accueil de logements, bâtiments agricoles et équipements mutualisés pour les agriculteurs.

En lien avec les communes, la CAVEM a identifié en première approche 4 sites potentiels :

Commune de Roquebrune s/Argens :

- Saint-Martin
- Les Amandiers

Commune de Fréjus : un site dans la vallée du Royran

- Saint-Pons

Commune de Puget s/Argens : un site en frange sud de la commune sur la plaine de l'Argens

— Aire belle



Espaces préférentiels pour la localisation des hameaux agricoles

Ces sites se situent sur des espaces agricoles en friche. Malgré les incidences potentielles sur l'imperméabilisation du sol et la perte de milieux ouverts, les hameaux agricoles ont une incidence positive sur l'agriculture et le maintien global des espaces ouverts favorables à la biodiversité par :

- la rationalisation des constructions en zone agricole (création d'un site dédié aux constructions agricoles) ;
- la remise en cultures de terres non exploitées par manque d'infrastructure ;
- organisation de filière locale



Les hameaux agricoles devront aussi faire l'objet d'études spécifiques pour déterminer les impacts (étude d'impact en phase projet) mais ne remettre en cause les grands principes de préservation instaurés par le SCoT.

VIII. Les voies nouvelles

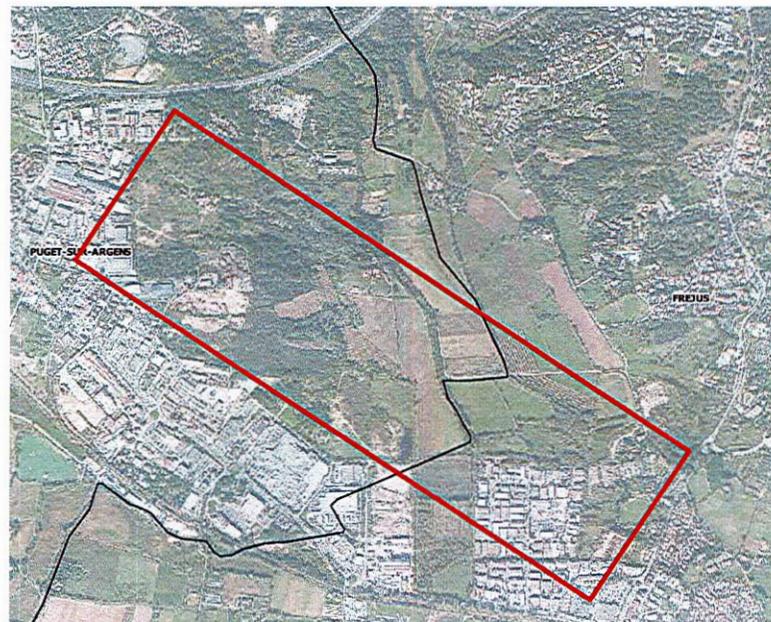
Le SCoT et le PDU prévoient la réalisation de 2 voies nouvelles qui auront un impact sur l'organisation et la qualité de vie des habitants.

- Le doublement de la RDN 7 (voie nouvelle passant par le Jas neuf à Puget et permettant de rejoindre Fréjus)

Ce projet a pour objectif de requalifier la RDN7 existante en boulevard urbain dédié aux modes doux et aux transports en commun. Le doublement permettra de fluidifier le trafic de transit. Pour rappel l'Axe Saint-Raphaël/Fréjus/Puget est l'axe de développement prioritaire du SCoT.

Les incidences sur l'environnement de cette voie nouvelle peuvent être localement importantes mais le tracé n'ayant pas encore été défini, la solution de moindre impact sera privilégiée et des études spécifiques sur la biodiversité seront menées en cohérence avec le développement du secteur du Jas Neuf.

Le DOO du SCoT impose la recherche de maintien des continuités écologiques et spécifiquement dans cette zone de coupure agro-naturelle.



Secteur d'étude pour le doublement de la RDN7

- Le contournement de Roquebrune-sur-Argens

Le contournement de Roquebrune-sur-Argens possède un intérêt d'amélioration du cadre de vie et de nuisance de la commune. En effet, pour rejoindre la plaine de l'Argens ou encore le littoral, les véhicules passent par le centre ancien de Roquebrune-sur-Argens ce qui engendre des désagréments pour les habitants du centre.

La construction de cette voirie aura une incidence locale sur la perte de la biodiversité et la fragmentation des espaces. Des mesures pour limiter cette fragmentation seront à définir dans le cadre d'une étude d'impact.





Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> • Superficies et part des espaces naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme • Evolution des espaces Naturelles et agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> • Service urbanisme des communes • Occupation du sol (MOS) 	3 ans / ou nouvelle campagne photo aeriennne
Surfaces concernées par des périmètres institutionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces couvertes par des mesures d'inventaire : ZNIEFF, zone humides, ZICO... • Surfaces couvertes et nombre de sites classés, sites inscrits, SIC, ZPS, ENS... 	<ul style="list-style-type: none"> • DREAL PACA • Associations naturalistes 	6 ans
Surfaces concernées par des mesures de protection	<ul style="list-style-type: none"> • Surfaces d'espaces boisés classés • Surfaces d'espaces verts préservés au titre de la loi Paysage • Linéaires et haies et ripisylves protégés dans les documents d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Communes et intercommunalités 	3 ans ou aux révisions des PLU

	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'OAP Trame Verte et Bleue 		
--	--	--	--

VI. Modalités de suivi des incidences sur l'agriculture et de la consommation d'espace

Indicateurs	Données	Sources / Organismes	Périodicité de suivi
Espace et activités agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la surface agricole utile • Evolution des zones agricoles (A) dans les PLU et évolution des surfaces constructibles • Nombre de hameaux agricoles créés 	<ul style="list-style-type: none"> • Recensement général agricole • DDTM • Chambre d'agriculture • CAVEM • Occupation du sol / MOS 	6 ans
Espace urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Surface imperméabilisée • Nombres et superficie de projets SCoT réalisés (Renouvellement et ouvertures à l'urbanisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Communes et CAVEM • Occupation du sol 	3 ans



<p>l'urbanisation de nouvelles zones à la qualité de leur desserte par les transports en commun.</p>	
<p>Recommandation 8 : Expliciter les critères d'élaboration de la carte des zones agricoles protégées du SCoT.</p>	<p>La carte des zones agricoles du SCoT s'est faite à partir de la photo aérienne, de l'occupation du sol et selon le classement suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les espaces agricoles structurants : des espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM qui font l'objet par ailleurs de protections spécifiques telles que les ZAP. Il s'agit de la plaine de l'Argens et de la Plaine du Reyran. Les espaces agricoles structurants- sont des espaces préférentiels pour la mise en place de protection/réorganisation foncière et sont aussi des espaces privilégiés pour le développement des hameaux ;- Les espaces agricoles stratégiques : Il s'agit de plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse ou l'enfrichement de certaines parcelles (Les Blavets, Carraire, les Vernèdes).
<p>Recommandation 9 : Analyser de façon plus précise (localisation, superficie et intérêt agricole) les incidences potentielles du SCoT sur les espaces agricoles remarquables du territoire communautaire.</p>	<p>A l'échelle d'un SCoT, les sites de projets ne peuvent pas être analysés de façon précise au sein de l'évaluation environnementale du SCoT. Les pictogrammes de projets ainsi que les enveloppes urbanisables sont bien les éléments opposables au PLU. De plus le DOO impose la localisation dans les espaces de moindre impact et la préservation/restauration des corridors. Des plus les analyses de travail ont permis de croiser les zones AOC avec les secteurs de projet. Certains secteurs ont donc été écartés avant l'arrêt du SCoT et d'autres ont été retravaillés en vue de l'approbation.</p>
<p>Recommandation 10 : Compléter l'identification des secteurs écologiques sensibles du territoire et analyser de façon plus précise les incidences potentielles du projet du SCoT sur toutes les zones susceptibles d'être touchées de manière significative.</p>	<p>La définition de la TVB du SCoT ne s'est pas appuyé uniquement sur les zonages écologiques mais bien sur une analyse « dilatation érosion » à partir de l'occupation du sol. Concernant les études Cannes de Plines, celles-ci étaient en cours de validation et n'ont pas pu être intégrées au SCoT.</p> <p>Le potentiel écologique des secteurs a été complété par l'affichage des données SILENE sur les secteurs de projet (document de travail). (Il y a tout de même certaines limites à utiliser cette technique : un site ne présentant pas d'espèce peut être un espace qui ne présente pas d'espèce protégée ou qui n'a pas fait l'objet de prospection et les sites de projet amplement prospectés présentent un intérêt disproportionné par rapport aux sites non prospectés voisins). Sur le secteur Caïs, il n'est pas prévu d'urbaniser dans l'APPB.</p> <p>Il n'a pas été souhaité dans le cadre du SCoT de localiser précisément les secteurs de projets afin de laisser une marge de manœuvre dans les PLU. L'analyse des incidences est donc proportionnée à la précision d'un SCoT.</p>
<p>Recommandation 11 : Affiner l'identification de la trame verte et bleue communautaire par une analyse écologique détaillée des potentialités du territoire, et la cartographier à une échelle précise (minimum 1/50 000ème) pour faciliter</p>	<p>La TVB fait désormais l'objet de zoom sur certains corridors présentant une sensibilité particulière.</p> <p>Les corridors retravaillés et précisés ont fait l'objet d'une représentation plus précise sur un A2 au 1/80 000ème.</p>



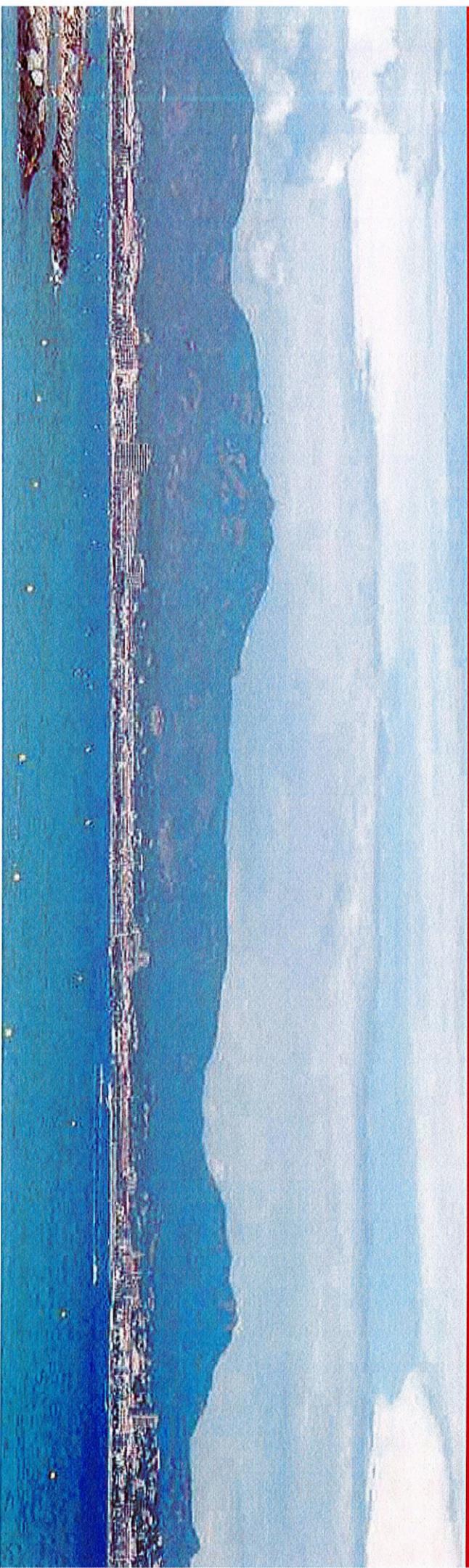
sa transcription dans les PLU. Evaluer les incidences potentielles du SCoT sur cette trame verte et bleue.	
Recommandation 12 : Préciser la localisation des secteurs de projets du SCoT susceptibles d'affecter le milieu marin, leurs incidences potentielles, ainsi que les mesures de réduction d'impact envisagées.	Initialement le SCoT devait présenter un VLM qui a pris un peu de retard. Ce VLM viendra utilement compléter l'évaluation environnementale du SCoT sur le milieu marin.
Recommandation 13 : Préciser les modalités d'application de la loi Littoral, affiner leur cartographie et la comparer avec celle réalisée par les services de l'État. Justifier la localisation des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement agglomérations, villages et SDU » et des « secteurs d'urbanisation limitée » ; analyser avec précision leurs incidences potentielles sur l'environnement et déterminer les mesures de réduction d'incidences éventuellement nécessaires.	Les modalités d'application de la loi littoral sont explicités dans le DOO et justifiées dans le rapport de présentation. Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement sont de deux types : <ul style="list-style-type: none">Les hameaux agricoles (Etude BVA) ;Les hameaux destinés à la restructuration de l'habitat / d'activités existantes qui concernent particulièrement (Saint Jean (adaptation au PPRIF) et Sainte Brigitte (activité existante))
Recommandation 14 : Évaluer les effets cumulés des ouvertures à l'urbanisation, notamment en termes d'imperméabilisation des sols.	De nombreuses orientations et objectifs ont été définis dans le SCoT pour limiter l'imperméabilisation. La partie incidence sera complétée afin de mettre en valeur les objectifs du SCoT sur cette thématique.
Recommandation 15 : Justifier l'adéquation entre le projet de développement du territoire et la disponibilité de la ressource en eau, ainsi que les capacités d'assainissement.	<i>La mise en œuvre des projets urbains de la CAVEM sont conditionnés à la disponibilité de la ressource en eau et à la présence d'un système d'assainissement performant.</i> L'étude d'incidences est complétée avec les données concernant le contrat de territoire pour une gestion durable des milieux aquatiques ainsi que certaine données du SPANC.

Projet de modification simplifiée n°2 du SCOT. Extrait des pages modifiées

Schéma de COhérence T erritoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus | Saint Raphaël | Roquebrune-sur-Argens | Puget-sur-Argens | les Adrets de l'Estérel



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2017





1.B - LA QUALITÉ TERRITORIALE COMME 1^{ER} FACTEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA CAVEM

Avec un territoire au cadre de vie exceptionnel pour ses attraits environnementaux (mer, Estérel, Maures, lacs) et culturels (art de vivre en Provence), les acteurs de la CAVEM ont choisi de défendre cet héritage territorial en confiant au SCoT le rôle de guide du développement urbain, capable de stopper l'érosion des qualités environnementales et paysagères, la défiguration des entrées de ville et des abords des grands axes routiers, la remise en cause des activités agricoles, l'émiettement du réseau de biodiversité....

Le PADD est le témoin de cette vision partagée

- pour une urbanisation désormais conditionnée à des objectifs de réduction de la consommation foncière, la protection du réseau écologique et des espaces d'intérêt agronomique.
- et de surcroît, de la promotion d'un urbanisme en recentrage, se dotant d'objectifs chiffrés en matière de renouvellement urbain et de recomposition des parties urbaines les moins optimisées, en rapport avec l'offre de transport en commun avec laquelle il se coordonne.

Combinées entre elles, ces deux composantes de la nouvelle

vision du développement durable du territoire du SCoT dessinent un plan guide des grandes orientations d'aménagement de l'espace, le schéma-armature de la CAVEM pour les vingt prochaines années.

L'armature des grands sites naturels mis en valeur

Le projet s'appuie tout d'abord sur ses sensibilités naturelles et environnementales au sens large. Il s'agit donc de cadrer le développement des « possibles » par les « invariants » que sont :

- Les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral
- Les espaces remarquables de la loi Littoral et les espaces rétro-littoraux de qualité qui les prolongent jusqu'aux interfaces avec les SCoT voisins
- le massif de l'Estérel en voie de labelisation "Grand Site de France"
- Les grands corridors aquatiques
- Les zones soumises aux risques naturels majeurs (spécifiquement inondation et feux de forêts)

L'armature des grands plans agricoles protégés

Les espaces valléens de l'Argens et du Reyran sont les entités agricoles majeures du SCoT. Le projet de territoire sur la Basse Vallée de l'Argens en cours d'étude démontre l'intérêt d'une action publique forte pour assurer leur regain agricole en prenant mieux en compte la problématique inondation qui les concerne, en visant l'optimisation du foncier ~~et en créant de nouveaux hameaux agricoles~~, en promouvant les circuits courts..

Leur protection absolue contre le détournement de leurs fonctions initiales (loisirs, cabanisations...) est une exigence essentielle du projet de territoire, et la procédure de Zone Agricole Protégée sur l'Argens et le Reyran contribue à cet objectif. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent y contenir tous les aménagements potentiels, y compris publics, dans leurs emprises, et contribuer à la mise en sécurité des exploitations pour (re)attirer l'investissement économique.





FOCUS TERRITOIRE - ELABORER UN PROJET POUR LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

La Basse Vallée de l'Argens, vaste plaine agricole inondable de 3000 hectares, dont les franges urbaines connaissent un très fort développement, a bénéficié sur la période 2013-2015 d'une Démarche d'Atelier National « territoires en mutations exposés aux risques » après un appel à candidature lancé par l'Etat auprès des collectivités locales.

Cette démarche a permis de reconnaître le caractère singulier de cet espace qui, au fil du temps, s'est fortement fragilisé face au risque inondation (du fait notamment de l'artificialisation des sols, de nouvelles pratiques agricoles rendant l'espace plus sensible à l'aléa inondation...)

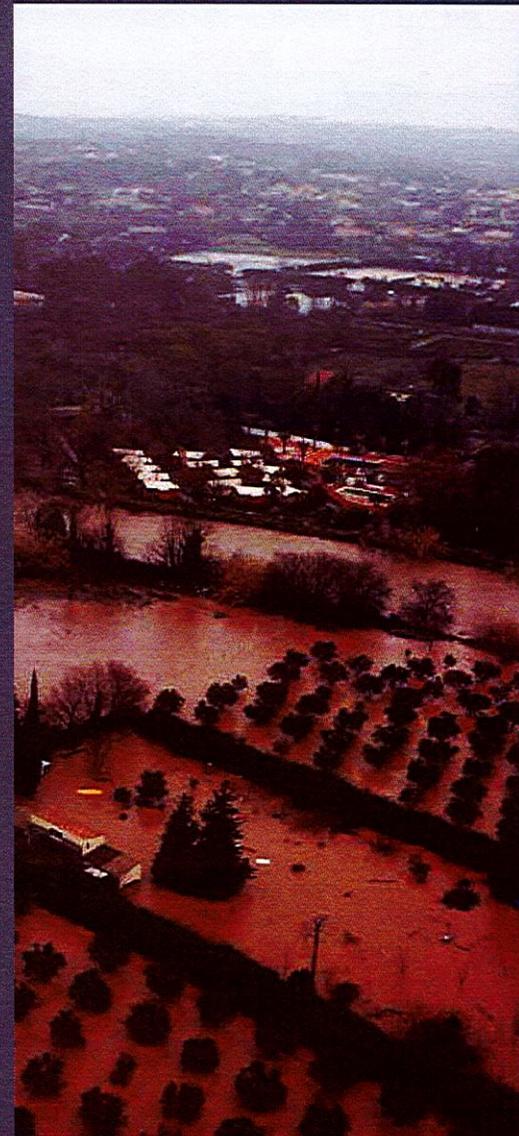
Pour inverser les dynamiques négatives de dépréciation de la basse vallée (un tiers de l'espace agricole en friche) et anticiper des crues potentielles, la vallée doit trouver un mode de développement et de fonctionnement innovant en rupture avec les évolutions passées et qui organise la prise en compte du risque inondation.

La CAVEM ambitionne de bâtir un Projet-Schéma qui énonce une stratégie de développement et d'aménagement pour cet espace à enjeu d'intérêt départemental.

Cette stratégie vise à articuler et mettre en cohérence les choix actuels et futurs de développement urbain, de valorisation des espaces agricoles et des ressources environnementales en tenant compte du risque inondation.

Plusieurs objectifs forts guident la démarche :

- Faire de la basse vallée de l'Argens un espace support majeur du maintien et de la redynamisation de l'activité agricole dans le territoire de la CAVEM et à l'échelle du Var en valorisant son potentiel agronomique exceptionnel, en optimisant et rationalisant les usages et le foncier agricoles. Il s'agit aussi de faire de la plaine un espace structurant pour le développement des circuits-courts;
- Faire de la Plaine de l'Argens, en lien avec la Vallée du Reyran, un espace préférentiel pour le développement de hampeaux agricoles ;
- Protéger l'espace agricole de la plaine des phénomènes de dévalorisation observés (cabanisation, stockages ou occupations illicites, remblaiements illégaux...);
- Anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) en identifiant les espaces de la Basse Vallée impactés et les enjeux territoriaux spécifiques à prendre en compte aussi bien au niveau des espaces agricoles que de la trame bleue (cours d'eau, Etangs de Villepey, interface terre-mer au débouché des Etangs et de l'Argens...);
- Améliorer la connaissance des continuités écologiques dans la basse Vallée et décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT à cette échelle en tenant compte des enjeux spécifiques de valorisation des infrastructures agro-écologiques, de protection de la qualité des cours d'eau, de protection des ripisylvies et des berges ; il s'agit aussi de retrouver une trame verte et bleue entre les massifs boisés de part et d'autre de la vallée ;
- Valoriser les qualités naturelles exceptionnelles de la basse vallée et de ses espaces à très forte valeur environnementale (notamment les Etangs de Villepey) ;
- Définir les nouvelles formes de développement touristique, culturel et de loisirs valorisant les atouts naturels et paysagers de la basse vallée dans le respect de sa richesse environnementale et de sa trame écologique ;
- Organiser un développement urbain vertueux aux franges de la Plaine qui minimise les impacts potentiels sur le risque inondation, en cohérence pour les communes littorales avec la déclinaison de la Loi littoral à l'échelle du SCoT ;
- Favoriser le développement d'itinéraires de modes doux permettant aux habitants de se réapproprier l'espace de la plaine et aux touristes de pratiquer le territoire en limitant l'usage de la voiture.





3.A - RETROUVER LA COMPÉTITIVITÉ ÉCONOMIQUE

La redynamisation économique est l'enjeu premier de la mise en œuvre du SCoT pour redonner du souffle à toute l'agglomération. C'est en misant sur ses savoir-faire et en apportant une offre foncière économique abordable que la CAVEM pourra inverser la tendance actuelle à l'évasion de l'emploi et de la valeur ajoutée vers les territoires voisins.

L'équilibre entre la protection des terres agricoles les plus fertiles et le besoin indéniable de nouveaux sites économiques est un exercice délicat pour les décideurs du territoire. Si agir en renouvellement urbain par l'intensification de l'existant sera la démarche première envisagée, l'extension de la tâche urbaine sera indispensable si les processus mis en œuvre sont insuffisants.

3.A.1 - TEMPS 1 : AFFIRMER LES ÉCONOMIES PREMIÈRES DE LA CAVEM

Une agriculture retrouvée et ouverte sur son territoire

Sortir le foncier agricole productif de toute logique de spéculation foncière

- Placer le SCOT comme autorité de protection et de mise en valeur des espaces agricoles en mutualisant l'observation foncière, la préemption et l'aide à l'installation des jeunes (ou nouveaux) exploitants pour sortir le foncier agricole productif de toute logique de spéculation foncière. La CAVEM ambitionne la mise en place de nouvelles Zones Agricoles Protégées (ZAP) dans la continuité de celle engagée à Roquebrune-sur-Argens.
- Positionner la Basse Vallée de l'Argens comme un territoire agricole national de référence pour la relocalisation des exploitations existantes, la facilité de l'entreposage et de la logistique. ~~Innover en matière d'urbanisme agricole en proposant des hameaux agricoles intégrés à l'environnement permettant de reconstruire des noyaux dynamiques d'installations et d'accueil des familles et des salariés agricoles.~~
- Lutter contre le risque d'inondation qui fragilise l'économie agricole située en zone inondable et trouver des solutions pour leur pérennité

Une agriculture de qualité labélisée

- Apporter une visibilité commerciale à la production agricole en jouant sur la valeur du territoire (l'Argens) et la renommée des lieux (Estérel)
- Faire reconnaître la profondeur patrimoniale de l'agriculture dans l'Est Var tant auprès des habitants que des visiteurs en mettant en avant la typicité méditerranéenne des productions (la vigne, les arbres fruitiers, l'horticulture, le maraîchage, l'agro-pastoralisme...) et sa force paysagère
- Renforcer les équipements nécessaires aux circuits courts en couplant l'artisanat de transformation des produits aux sites des exploitations
- Associer le monde agricole à l'économie touristique en accélérant, en dehors des zones de risque, l'agro-tourisme, la connaissance, l'éco-sensibilisation...

~~FOCUS TERRITOIRE - LA MISE EN ŒUVRE DE HAMEAUX AGRICOLES INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT~~

~~La CAVEM souhaite développer des solutions innovantes pour soutenir la redynamisation de l'agriculture, ainsi que les filières courtes et favoriser l'installation d'agriculteurs. En cohérence avec ses ambitions de projet pour la Basse Vallée de l'Argens, elle vise également le maintien des exploitations existantes en permettant la construction de bâtiments agricoles en dehors des zones inondables, notamment dans la Basse vallée de l'Argens.~~

~~Parmi ces solutions innovantes, la CAVEM ambitionne la création de « hameaux agricoles », opérations mixtes mêlant accueil de logements, bâtiments agricoles et équipements mutualisés pour les agriculteurs.~~

~~La Basse Vallée de l'Argens comme la vallée du Reyran représentent des espaces privilégiés pour le développement de hameaux, dans des sites hors zones inondables.~~

Projet de modification simplifiée n°2 du SCOT - Extrait des pages modifiées

Schéma de Cohérence Territoriale

Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Fréjus | Saint Raphaël | Roquebrune-sur-Argens | Puget-sur-Argens | les Adrets de l'Estérel



LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2017
APPROUVANT LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR
ESTEREL MÉDITÉRANNÉE



1. RECONNAITRE L'AGRICULTURE POUR L'ENSEMBLE DE SES FONCTIONNALITÉS



RAPPEL DU PADD

Protection absolue des espaces agricoles contre le détournement de leurs fonctions initiales ;

Elaborer un projet pour la Basse Vallée de l'Argens ;

Sortir le foncier agricole productif de toute logique de spéculation foncière ;

Une agriculture de qualité labélisée ;

La CAVEM souhaite reconnaître l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctions sur le territoire :

• Fonction économique ;

L'agriculture (en tant qu'activité) est soumise à de nombreuses pressions liées notamment au développement urbain, à la cabanisation, aux risques, à l'inconstructibilité... Ces pressions fragilisent l'activité.

La CAVEM souhaite donc inverser la tendance en offrant un cadre à l'agriculture comme composante économique majeure et de proposer un contexte favorable à la pérennisation et au développement des exploitations agricoles sur le territoire. Il s'agit donc de sécuriser les espaces agricoles et de permettre le développement de constructions pour la mise en place de circuits courts et de proximité.

Parallèlement, la Basse Vallée de l'Argens est un site de projet agricole qui doit être la référence en matière de conciliation de différents enjeux, les enseignements tirés de la gestion de cet espace pourront être des pistes de réflexions pour l'ensemble des espaces agricoles de la CAVEM.

ORIENTATIONS

- Mettre en sécurité les terres agricoles pour réduire le risque ;
- Adapter l'activité agricole aux risques naturels par des modes de cultures résilients ;
- Permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ;
- Intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ;
- Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale ;
- Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ;

• Fonction écologique;

L'agriculture permet d'une part les perméabilités écologiques entre différents espaces naturels de la CAVEM mais aussi le maintien de certaines espèces floristiques et faunistiques liées aux milieux ouverts.

La qualité écologique des espaces agricoles de la CAVEM relève essentiellement de la présence de mosaïque de milieux et de canaux d'irrigation.

ORIENTATIONS

- Favoriser le développement de l'agriculture raisonnée ;
- Protéger les canaux/cours d'eau/berges/ripisylves et zones humides ;
- Préserver les continuités végétales (haies, espaces boisés refuges) ;
- Maintenir des zones ouvertes propices à la diversité des milieux ;
- Lutter contre l'enrichissement des espaces agricoles présents dans les massifs.



2. PROTÉGER DURABLEMENT L'INTÉGRITÉ DES TERRES AGRICOLES



Le SCoT engage le territoire dans la protection du capital agricole de la CAVEM.

La cartographie ci-après définit :

- Les **espaces agricoles structurants** : des espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM qui font l'objet par ailleurs de protections spécifiques telles que les ZAP. Il s'agit des plaines de l'Argens et du Reyran. Les espaces agricoles structurants sont des espaces préférentiels pour la mise en place de protection/réorganisation foncière **et sont aussi des espaces privilégiés pour le développement des hameaux**;
- Les **espaces agricoles stratégiques** : il s'agit de plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse ou l'enfrichement de certaines parcelles (Le Blavet, Carraire, les Vernèdes). Pour ces secteurs, il s'agit pour les PLU d'affirmer leur vocation et leur protection.

L'action du SCoT en matière de protection de terres agricoles consiste à élaborer une cartographie des espaces structurants et stratégiques et d'imposer au PLU une délimitation à la parcelle de ces espaces en vue de leur protection : le SCoT détermine comme essentielle la pérennisation des terres agricoles qu'il identifie. Pour rappel, tout projet susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comportant notamment des mesures pour éviter ou réduire la consommation des terres agricoles et des mesures de compensation (Décret N°2016-1190), sur le territoire de la CAVEM.

Sur les communes littorales, les zones agricoles pourront faire l'objet de Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement ainsi que d'espaces agricoles remarquables au titre de la Loi Littoral.

ORIENTATIONS

- Les 2 entités d'espaces agricoles devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés...)
- (re) connaître : les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques...) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique. Dans le secteur de la Lieutenante de Roquebrune, le SCoT autorise un maximum de 60 hectares agricoles, toutes les terres sans intérêt économique et/ou agronomique confirmé au moment de la mise en œuvre rejoignant la fonction de réservoir de biodiversité.
- Consolider : le SCoT identifie les espaces agricoles structurants comme espaces préférentiels pour la mise en œuvre de protection foncière ;
- Organiser : Autoriser la reconquête agricole dans les massifs et limiter le mitage des espaces par l'urbanisation, la cabanisation ou la création d'infrastructures de transport ;
- Protéger :
 - toute extension de l'urbanisation devra être justifiée au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière, en tenant compte notamment des enjeux liés à l'irrigation (étude agricole préalable) ;
 - les terrains agricoles résiduels situés dans les enveloppes agglomérées actuelles sont étudiés quant à leur opportunité à devenir des terrains cultivés protégés au sens du Code de l'Urbanisme;

• dans les zones de risque naturel, la démarche de regroupement des activités agricoles et de transformation des produits locaux (artisanat) peut être mise en œuvre au moyen de Hameaux Agricoles (Sous forme de Hameaux Nouveau Intégrés à l'Environnement pour Fréjus et Roquebrune). 4 sites préférentiels sont identifiés aujourd'hui ;

• le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles du SCoT. Il est toilé sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité ;

• les PLU devront encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en zone agricole ;

• Enrichir : Les espaces agricoles les moins sensibles au regard de la loi littoral pourront accueillir les constructions nécessaires à l'artisanat agricole (transformation de produits...) et à la vente de produits locaux.

Les remblais autres que ceux liés à la mise en œuvre du PAPI sont interdits en zones agricoles pour des raisons hydrauliques, écologiques et économiques. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état.

Ponctuellement et exceptionnellement des équipements publics pourront être autorisés en zone Agricole.



1.2. INTÉGRER LE RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Le territoire de la CAVEM avec son littoral étendu est soumis pour partie au risque de submersion marine. Il doit être pris en considération s'agissant des équipements existants à réhabiliter dans le temps, ou nouveaux à créer avec une réflexion sur leur exposition à ce risque, leur implantation et leur protection.

ORIENTATIONS

Dès lors que ce risque est connu, il doit être pris en compte. Il convient donc de compléter la connaissance du territoire dans ce domaine.

OBJECTIFS

- Encourager les communes littorales à améliorer leur connaissance sur les risques littoraux. Exemple : opérer des reportages photographiques après chaque tempête significative ; Compiler les études sectorielles à l'occasion de réalisations d'ouvrages ou d'aménagements marins portuaires ou littoraux;
- Envisager le développement d'un volet littoral dans l'éventualité de la création d'un observatoire des risques naturels.

2. PRENDRE EN CONSIDÉRATION LES AUTRES RISQUES ET ADAPTER LE TERRITOIRE AUX CONSÉQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Concernant le risque incendie de forêt, pour lequel trois plans de prévention (PPRif)) et un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) sont en vigueur, le SCoT rappelle que la prévention du risque incendie ne peut être mieux assurée que par une politique d'aménagement et de gestion des massifs et appuyé par le PIDAF qui distingue :

- les zones à maintenir en l'état naturel en raison de leur faible valeur économique ou paysagère,
- les zones où l'exploitation forestière doit être restaurée ou établie, car elle constitue par elle-même, un entretien permanent des massifs,
- les zones à affecter aux activités agricoles constituant les pare-feux les plus efficaces si elles ont une largeur suffisante,
- les pistes et zones d'appui indispensables pour l'intervention des services de secours,
- ~~les hameaux et~~ l'habitat indispensables aux activités à réinstaller dans les massifs, dont la sécurité devra être assurée de manière autonome (ne concerne que le secteur de Saint-Jean de Cannes),
- les installations et équipements, notamment hydrauliques, nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles ainsi que les réserves d'eau destinées à participer à la lutte contre le feu.

Le SCoT préconise également l'aménagement de zones tampons qui serviront de transition entre les espaces bâtis et la forêt. Plusieurs mesures pourraient être engagées afin d'insérer au mieux ces zones tampons :

- restauration / maintien de l'activité agricole,
- création de coupures de combustibles,
- mise en oeuvre d'équipements de voirie et de desserte d'eau,
- prévention auprès des habitants.

Le risque mouvement de terrain se concentre sur les zones rocheuses (Maures, Rocher de Roquebrune, Estérel, Bois du Defens), étant donné le caractère peu urbanisé de ces zones le risque demeure faible

Par ailleurs, le territoire doit aussi s'adapter au changement climatique et particulièrement en ce qui concerne la submersion marine et l'augmentation des épisodes de sécheresse.

Concernant le phénomène d'érosion du littoral, les secteurs particulièrement soumis aux pressions (baie de Fréjus, San Peire, Dramont, Agay) doivent faire l'objet d'actions prioritaires de gestion du trait de côte. Les solutions dites douces, comme les ouvrages immergés ou la reconstitution de cordons dunaires, sont à privilégier.

11

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



Le Schéma de Cohérence Territoriale a pour rôle de préciser les modalités d'application de la loi Littoral (loi de 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral).

Le SCoT propose une transcription cartographique des principales notions qui constituent la loi Littoral que sont :

- l'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC)
- la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- la localisation des coupures d'urbanisation
- la localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés

En parallèle du projet de territoire Basse Vallée de l'Argens, le SCoT définit également la localisation préférentielle de 4 sites d'implantation pour la réalisation de hameaux agricoles (dont 3 hameaux nouveaux agricoles intégrés à l'environnement soumis aux modalités d'application de la loi Littoral):

Il en est de même pour le projet de hameau nouveau de Saint Jean de l'Estérel et celui de Sainte Brigitte.

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral

Les articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme assignent l'obligation de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Que sont les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

En prenant appui sur les cartographies du SCoT de la représentation des modalités d'application de la loi Littoral, les documents d'urbanisme inventorier ces espaces et y font appliquer en matière d'occupation et d'utilisation du sol l'ensemble des dispositions issues du décret du Conseil d'Etat

2004-310 du 29 mars 2004 transposé dans l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Proches du Rivage

Les espaces proches du rivage sont définis selon 3 critères :

- 1) leur visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,
- 2) celui de la distance du littoral,
- 3) celui du relief et de la configuration particulière des lieux.

Le 1^{er} principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'extension limitée de l'urbanisation impliquant un principe de faible urbanisation des espaces agricoles et naturels, et ce tant en enveloppe urbaine qu'en extension d'enveloppe.

Le 2^{ème} principe de la loi Littoral dans les espaces proches est celui de l'urbanisation limitée.

L'urbanisation limitée énonce qu'en agglomération située dans les espaces proches du rivage, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés inclus dans les espaces proches du rivage, les documents d'urbanisme s'assurent que le droit des sols attaché à ces périmètres ne permet pas de procéder à une évolution significative des formes urbaines présentes, et notamment l'intensification forte des espaces pavillonnaires identifiés par le SCoT.

Alors que le territoire de la CAVEM s'engage dans un vaste projet de renouvellement urbain, le SCoT est vigilant pour garantir la conformité des objectifs de recentrage sur le Centre Urbain avec le respect de la notion d'extension limitée de l'urbanisation. A partir des jurisprudences de référence concernant l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces agglomérés, il est rappelé que l'urbanisation limitée en milieu urbain dense consiste à accorder la volumétrie des constructions à la morphologie urbaine préexistante (grands collectifs, petits collectifs, urbanisation continue, urbanisation discontinue...)

ORIENTATIONS

CONSTRUCTIBILITE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- Les documents d'urbanisme procèdent dès la phase diagnostic du territoire à l'inventaire des formes urbaines présentes dans les espaces proches du rivage et intègrent dans les résultats de leur étude de densification les conclusions de leurs analyse typo-morphologiques.
- Les documents d'urbanisme prennent en compte les localisations et conditions d'urbanisation des agglomérations, villages et SDU définis.

OBJECTIFS

EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

- Les secteurs soumis aux principes de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage sont :

Les quartiers de Saint Raphaël du Boulouris jusqu'au Trayas – pour un potentiel de 16 hectares

Les secteurs du boulevard de la Mer, de la BAN et de Saint Aygulf pour Fréjus pour un potentiel de 20 hectares (dont 9 hectares sur le centre urbain)

Le secteur des Issambres de Roquebrune sur Argens pour un potentiel de 1 hectare

Soit un total d'environ 37 hectares sur un besoin foncier global de 650 hectares, soit 5,6% du besoin foncier inscrit au sein des Espaces Proches du Rivage de la loi Littoral de la CAVEM.

Les coupures d'urbanisation

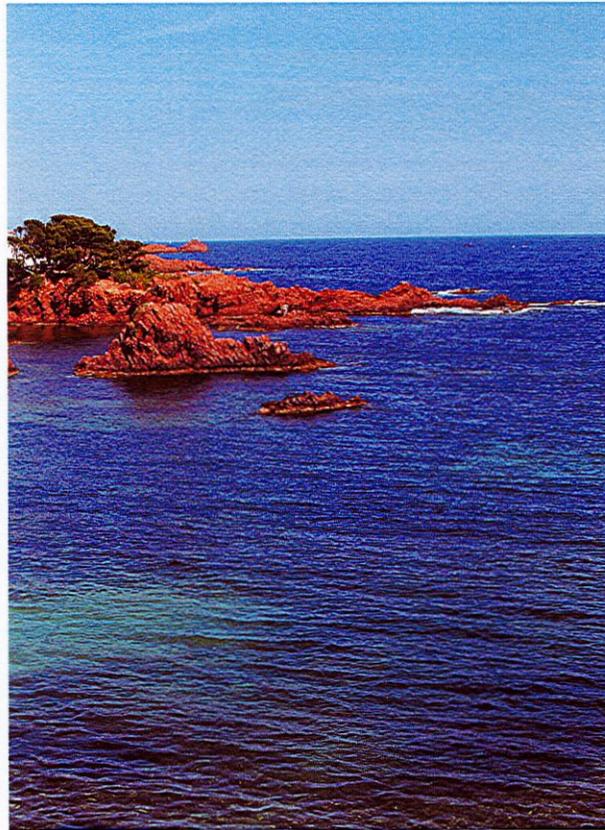
Définis par les documents d'urbanisme par l'article L 121-22 du Code de l'Urbanisme, ~~les coupures d'urbanisation ménagent des séquences d'interruption de l'urbanisation le long du trait de côte au sein des Espaces Proches du Rivage.~~ les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de l'urbanisation nouvelle autre que celle nécessaire aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et les aménagements légers et réversibles dédiés aux activités de sports et de loisirs.

Il appartient aux documents d'urbanisme de définir le cas échéant au sein des agglomérations des coupures d'urbanisation de proximité pour la mise en oeuvre de la trame verte et bleue du territoire.

Les Espaces Boisés Significatifs des territoires littoraux

Ils représentent les masses boisées d'importance des communes littorales constituant des réservoirs de biodiversité importants pour la trame verte de la CAVEM.

Ils sont définis par les documents d'urbanisme en fonction de l'intérêt écologique ou paysager et/ou de leur importance en matière de superficie et protégés en tant que tel de toute artificialisation. Leur évolution ponctuelle pour la prise en compte d'aménagements d'utilité publique est admise après validation par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Var.



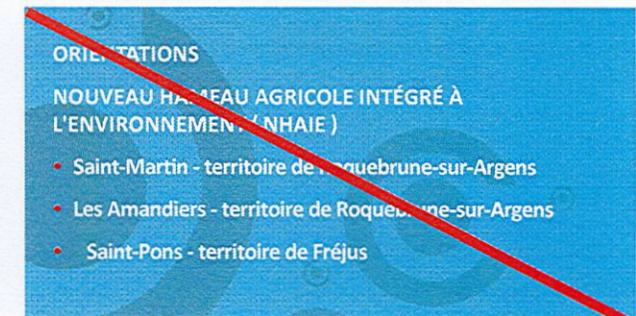
Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement (HNIE)

Ils représentent la seule forme d'urbanisation limitée autorisée en discontinuité avec les agglomérations et les noyaux d'habitat traditionnel du territoire du SCoT.

Présentant un caractère exceptionnel, ils permettent de répondre à un enjeu d'aménagement du territoire ponctuel et notamment le repositionnement d'activités économiques ou de fonctions d'habitat et d'équipement à l'extérieur d'un site contraint (risque naturel ou technologique, sensibilité écologique ou paysagère...)

Les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement gardent une capacité d'accueil limitée et sont conçus comme des opérations d'aménagement à forte valeur environnementale (Eco-conception, performance énergétique...) et architecturale et urbanistique (unité d'aspect, espaces publics et communs, espaces de centralité...). Ils s'inscrivent dans les objectifs de mixité fonctionnelle de la CAVEM en combinant plusieurs vocations compatibles (comme l'agriculture, la valorisation forestière, l'artisanat, le commerce, les équipements publics et collectifs strictement liés au fonctionnement des hameaux, l'habitat...).

Le SCoT identifie plusieurs localisations préférentielles de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement :



Les agglomérations des communes littorales

Définition

Le SCoT considère plusieurs critères qui définissent les agglomérations :

- 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, ...) , critères commun aux trois entités agglomération, village et SDU ,
- une enveloppe urbaine continue comprenant 800 constructions à usage d'habitation ou, pour les espaces à dominante économique, une superficie supérieure à 25ha.

Les agglomérations sont les entités urbaines principales et peuvent s'étendre sur plusieurs communes (Agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël). Les secteurs de Roquebrune-village, Les Issambres, Saint-Aygulf, Agay et La Bouverie sont issus du développement de bourgs historiques et présentent une population et des services qui leur confèrent le statut d'agglomération. Certaines agglomérations sont à la fois composées d'une entité résidentielle majeure et d'un espace économique d'envergure (Les Fourques- Quatre chemins, Caïs). 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 impacte dans l'organisation économique du territoire . Au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures, les coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés...) et corridors écologiques participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration et de traversées pour la biodiversité des zones urbaines. Elles ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation, mais peuvent marquer une limite d'agglomération.

Les voies de transit ne constituent pas des ruptures dès lors :

- qu'elles présentent des éléments de desserte des secteurs de part et d'autre ;
- ou que l'urbanisation se présente de part et d'autre de la voie dans des conditions similaires.

Localisation

Les agglomérations identifiées sont les suivantes :

L'agglomération Fréjus - Saint-Raphaël

L'agglomération de Fréjus- Saint-Raphaël est encadrée par deux coupures d'urbanisation. Entre ces deux coupures, l'agglomération présente un front bâti continu de long de la Méditerranée du Port de Fréjus à Boulouris. L'urbanisation débute à l'ouest avec le Port, puis les quartiers Le Grand ESCA, Villeneuve et La Tourrache. Elle suit ensuite Le Reyran jusqu'à sa jonction avec la D 100A. La continuité urbaine se poursuit ensuite au Nord de Fréjus, de part et d'autre de la N7 jusqu'au secteur Les Darboussières. Elle emprunte les secteurs nord de Saint-Raphaël en intégrant Valescure, les Veyssières, Mal Temps et Vaulongue.

Sa limite est se situe dans le secteur de Boulouris, au niveau de la coupure d'urbanisation évoquée précédemment.

L'agglomération d'Agay

L'agglomération d'Agay se situe dans la commune de Saint-Raphaël, et est également encadrée par deux coupures d'urbanisation. Elle débute à l'ouest au niveau de la coupure d'urbanisation du Dramont et s'étend le long du Front bâti jusqu'à la coupure d'urbanisation d'Agay.

L'agglomération Saint-Aygulf

L'agglomération Saint-Aygulf se déploie sur la commune de Fréjus et Roquebrune-sur-Argens. Elle se situe entre le corridor écologique au niveau du secteur Les Mouettes et s'arrête à la coupure d'urbanisation sur son flan est.

L'agglomération Les Issambres

L'agglomération les Issambres débute dans le secteur de Garonnette Val d'Esquières, jusqu'au Haute Garonnette-Nord en empruntant le Bois d'Angelis. Elle suit la limite nord du Baou d'Angeli, Les Domens et s'arrête au niveau du corridor écologique, à la pointe du quartier Le Corsaire.

L'agglomération Roquebrune-Village

L'agglomération de Roquebrune-Village est constituée d'un bourg historique. Elle comprend Les Douanes, La Garduele, Le Jas de

Callian, Moulin à Vent et Saint-Pierre.

L'agglomération Les Fourques - Quatre Chemins

L'agglomération Les Fourques- Quatre Chemins se limite au nord par le passage de l'A8. Elle se poursuit à l'ouest par les secteurs Belle-vue et Les vergers, et s'arrête à l'est dans la zone économique Les Garillans.

L'agglomération de La Bouverie

L'agglomération de La Bouverie se limite par Le Coulet, Les terrasses du Blavet, Les Bruyères, Les Chênes Verts, les Bastides du Lac, le Parc de la Bouverie, le Cantadou et la Caloussu.

L'agglomération du Capitou

L'agglomération du Capitou est à vocation principalement économique et se déploie de part et d'autre de l'A8. Il comprend Le Capitou, le pôle Jean-louis et Capitou industrie, et le sud du Camp Lecoq.

L'agglomération de Caïs

L'agglomération de Caïs est mixte. Elle est limitée sur sa face nord par La Bastide Brulée, la Baume et Malbousquet. Elle descend par la suite à travers le secteur du Camp Robert, Caïs, Les Vernèdes jusqu'au Colombier-Sud.

L'agglomération de La Palud

L'agglomération de La Palud s'insère à la croisée de la DN7 et du Reyran. Elle comprend La Palud, le Lou Gabian, la Garonnette et les Baisses.

L'agglomération Les Esclapes

L'agglomération Les Esclapes se situe en continuité de la zone d'activités de Puget-sur-Argens, le long de la DN 7.

L'aménagement de la zone économique Les Esclapes, en continuité de la zone de Puget-sur-Argens sera possible à partir de la commune de Fréjus.

Les villages avec et sans extensions

Définition

Le SCoT considère deux formes de village: village extensible et densifiable, et village pouvant uniquement se densifier. La division en deux entités distinctes est issue d'une volonté politique de ne pas poursuivre l'étalement urbain de certains secteurs résidentiels, hors agglomération.

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 village uniquement densifiable est une enveloppe urbaine continue comprenant entre 150 et 800 constructions à usage d'habitation, et / ou d'équipements nécessaires au fonctionnement du territoire. Le village densifiable avec extension est une enveloppe urbaine continue, dominée par l'activité économique, dont la superficie se situe entre 10ha et 25ha.

Localisation

Les documents d'urbanisme locaux ne pourront prévoir, pour les communes littorales, de nouvelles zones à urbaniser qu'en continuité du village à dominante économique du Parc d'Activités Raphèle.

Les villages densifiés ne bénéficiant pas de possibilités d'extension sont :

- Le Trayas
- Aiguebonne
- Sainte Brigitte
- Villepey
- Saint-Jean-de-Cannes
- Le Capitou de l'Estérel Nord
- Le Perrussier
- Le Fournel
- Les Pins Parassols

Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

Définition

L'article L. 121-8 définit le secteur déjà urbanisé par comparaison à un espace d'urbanisation diffuse.

Selon cet article, un SDU se caractérise par, « *entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

Le SCoT s'appuie sur le nombre de construction au sein de l'enveloppe urbaine dotée des équipements élémentaires, afin de différencier l'espace diffus des SDU. Aussi, les SDU ne peuvent pas être localisés ni dans la bande des 100 mètres, ni dans les Espaces Proche du Rivages, et présentent un nombre de constructions continues compris entre 30 et 150 constructions.

Les SDU sont des lotissements entourés d'espace naturels boisés ou d'espaces cultivés. Le relief parfois très accidenté ou la présence d'une infrastructure majeure influent sur la densité des constructions (Le Parc Résidentiel Estérel, Le Compassis) mais tous présentent une grande concentrations de résidences (Le Bonfin, Le Capitou Sud Estérel, La Rouvière, Les Planes); et sont organisés autour d'une à deux voies principales qui desservent l'ensemble des habitations.

Localisation

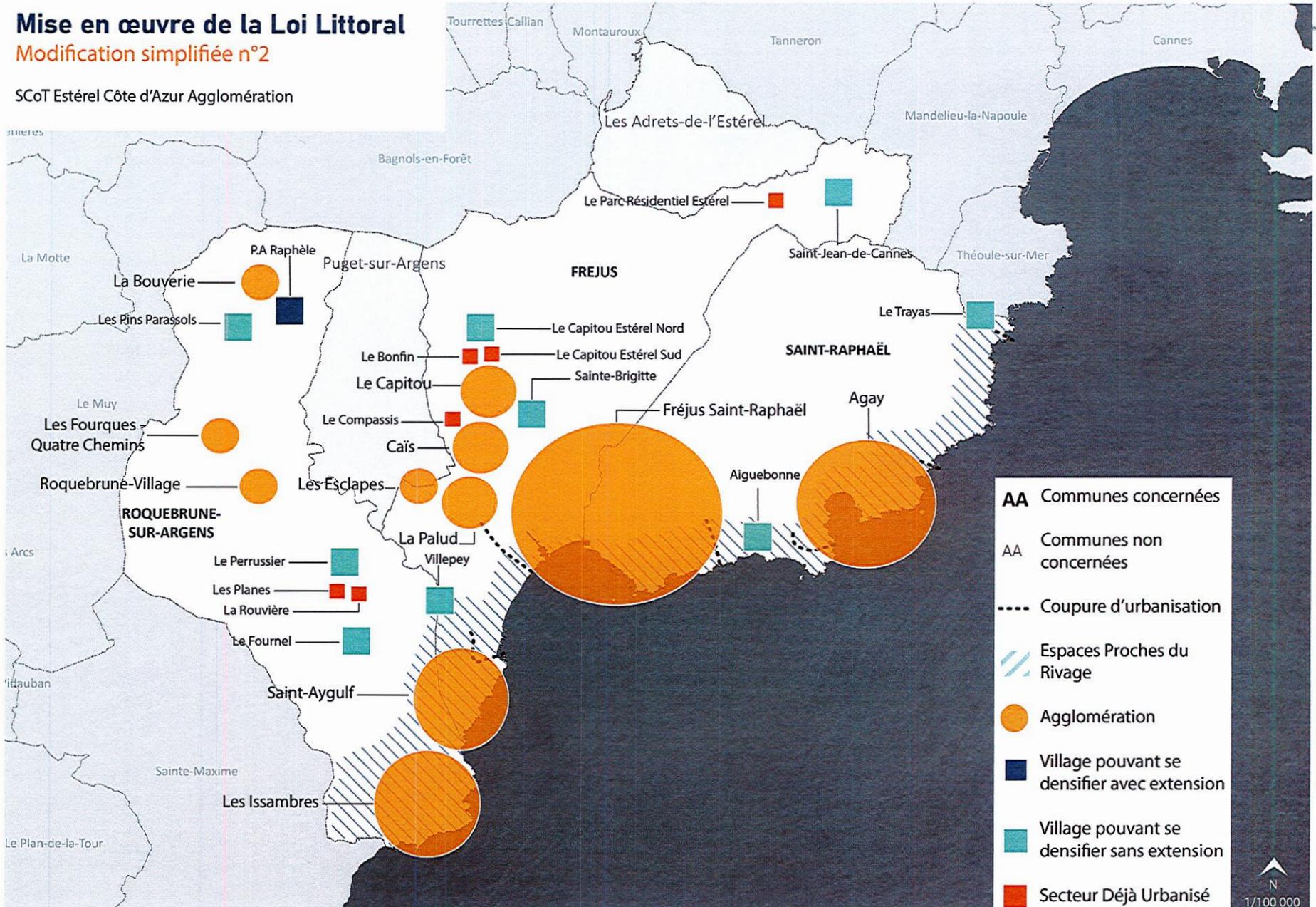
Sont identifiés comme SDU :

- Le Bonfin
- Le Capitou Sud Estérel
- Le Compassis
- Le Parc Résidentiel Estérel
- La Rouvière
- Les Planes

Mise en œuvre de la Loi Littoral

Modification simplifiée n°2

SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

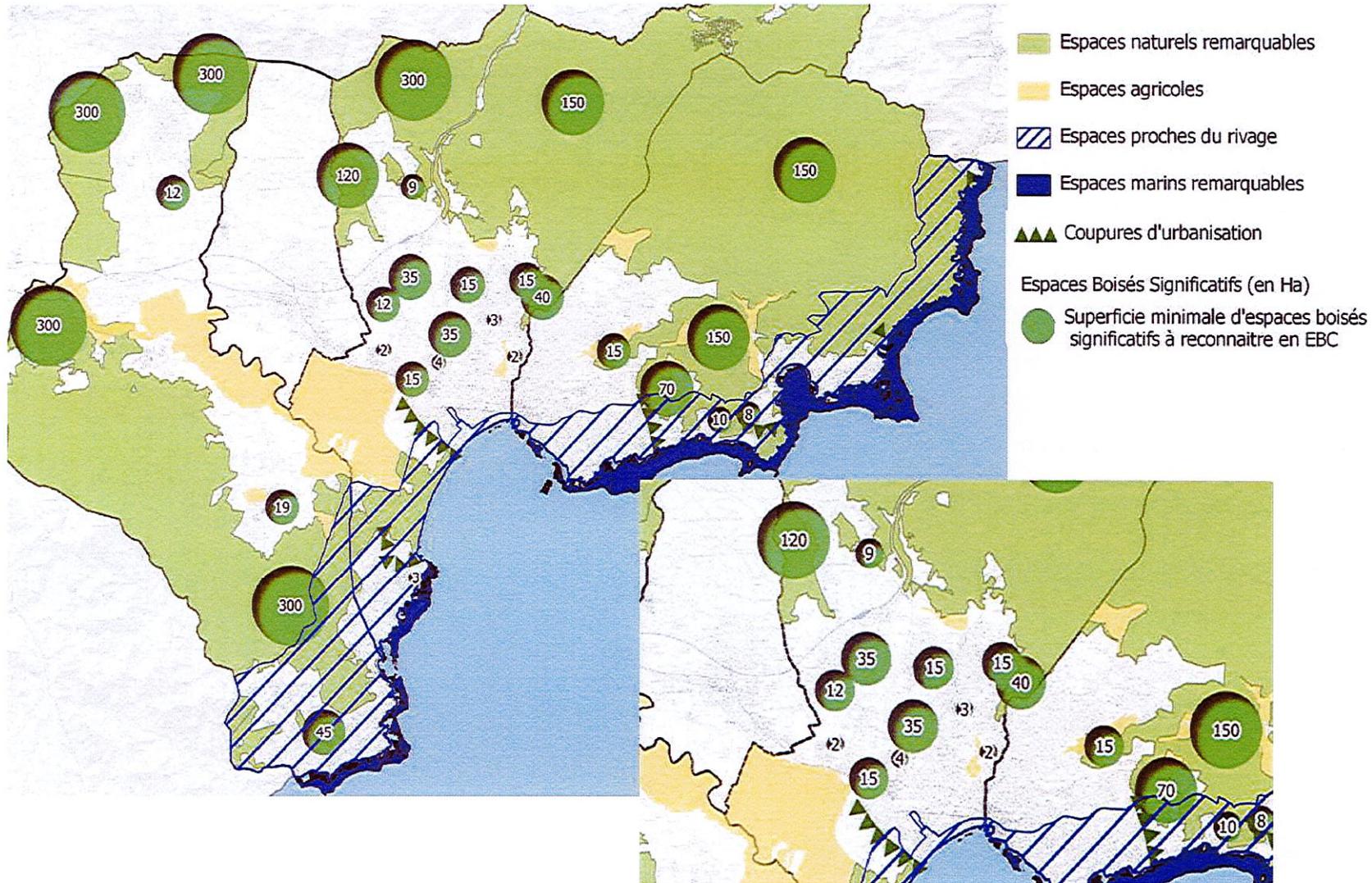


- AA** Communes concernées
- AA Communes non concernées
- Coupure d'urbanisation
- Esaces Proches du Rivage
- Agglomération
- Village pouvant se densifier avec extension
- Village pouvant se densifier sans extension
- Secteur Déjà Urbanisé





Modalités d'application de la Loi Littoral



Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'intégralité des territoires des Communes de Roquebrune-sur-Argens, Fréjus et Saint Raphaël.

En synthèse, les grands espaces naturels qui couronnent la CAVEM forment des Espaces Remarquables et Caractéristiques au sens de la loi Littoral. Ils sont :

- le massif de l'Estérel (Fréjus et Saint Raphaël)
- le massif des Maures (Roquebrune-sur-Argens)
- le Rocher de Roquebrune (Roquebrune-sur-Argens)
- la forêt domaniale de la Colle du Rouet (Roquebrune-sur-Argens)
- la forêt de Raphèle (Roquebrune-sur-Argens)
- le bois de Malvoisin (Roquebrune-sur-Argens)
- les étangs de Villepey et l'embouchure de l'Argens (Fréjus)

S'ajoutent à ces espaces : Les espaces agricoles à protéger dans ce secteur sont :

- les terres agricoles valléennes de l'Argens (Roquebrune-sur-Argens)
- les terres agricoles valléennes du Grenouillet (Saint- Raphaël)
- les terres agricoles situées dans le site classé de l'Estérel (Fréjus, Saint Raphaël)

Le territoire compte également plusieurs entités dites d'Espaces Remarquables et Caractéristiques Maritimes

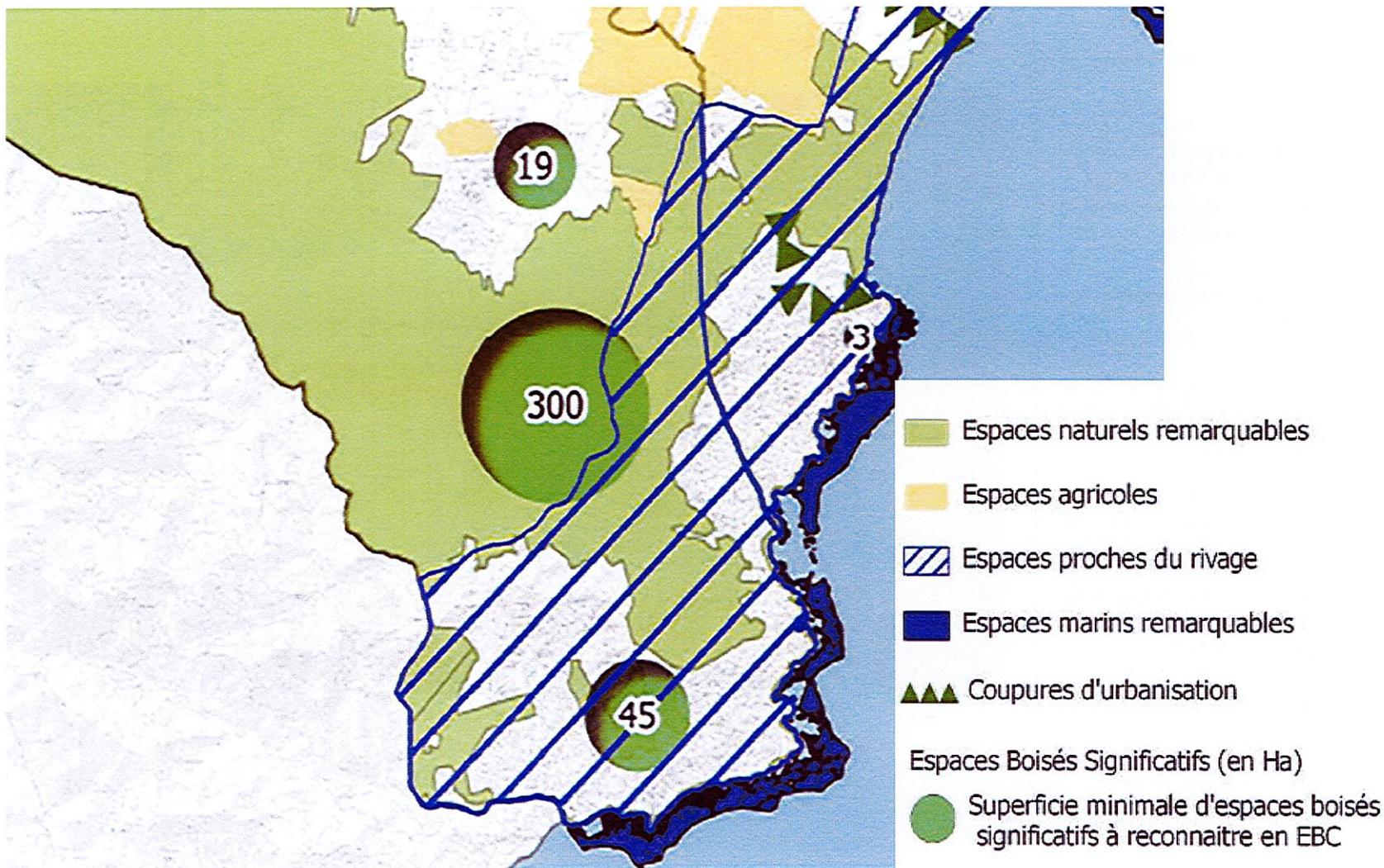
Ces différentes Espaces Remarquables et Caractéristiques Maritimes sont :

- les fonds marins côtiers et les calanques entre San Peire les Issambres jusqu'à la pointe de Saint-Aygulf ;
- de la pointe de Santa-Lucia jusqu'à la limite départementale des Alpes-Maritimes incluant l'ensemble des petites plages, les calanques de la Corniche d'Or, les ensembles rocheux du Lion de Mer, de l'île d'Or, les Iles des Vieilles, le cantonnement de pêche du Cap Roux et ce, sur une distance maximale de 1.5 km à compter du rivage.



SECTEUR DES ISSAMBRES ET DE SAINT AYGULF

Modalités d'application de la Loi Littoral



Secteur des Issambres et de Saint-Aygulf

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de la Petite Maure donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

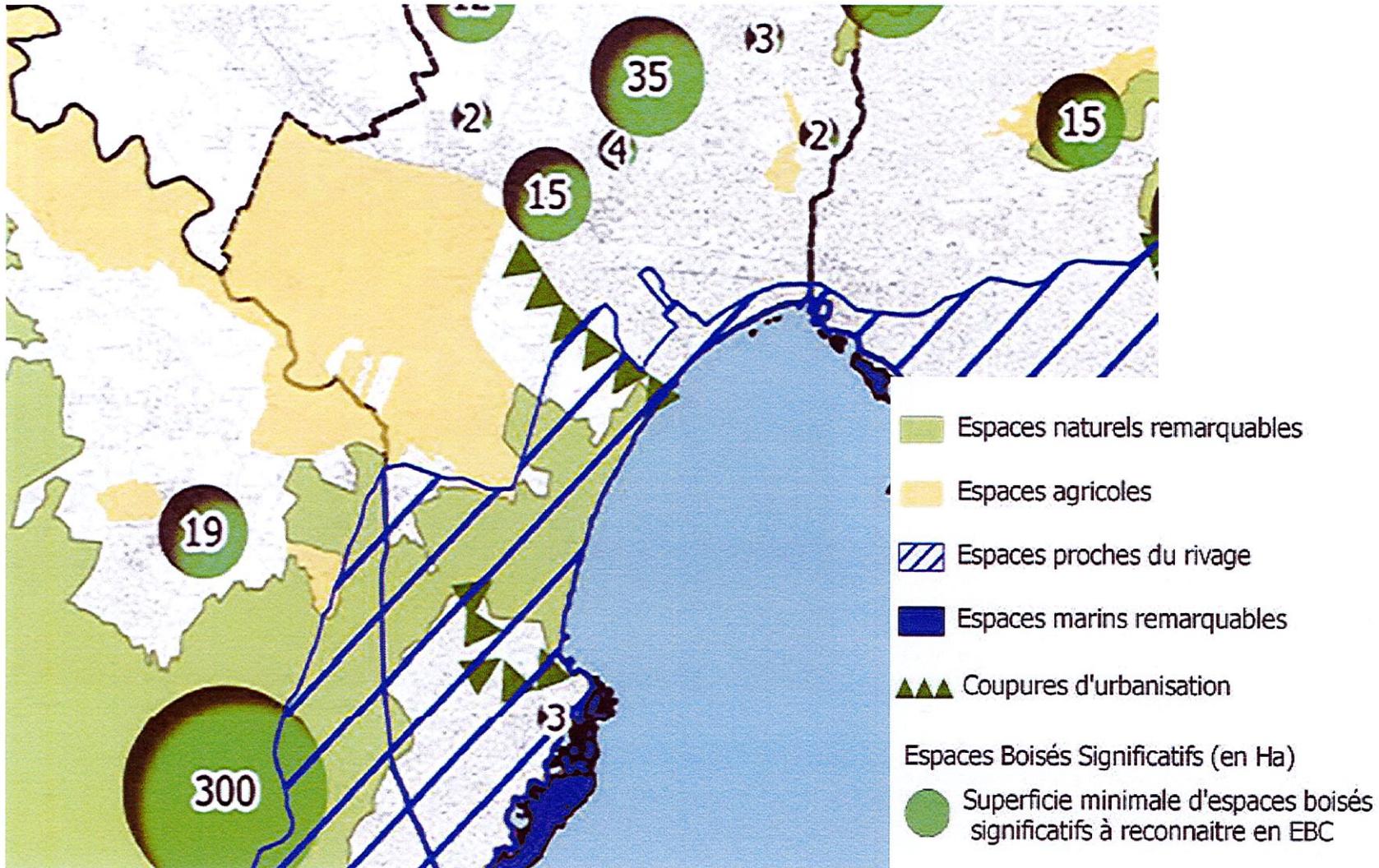
a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer

b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (notamment le centre bourg de Saint-Aygulf et la centralité de San Peïre) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces..) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.



Modalités d'application de la Loi Littoral



Secteur Centre Urbain

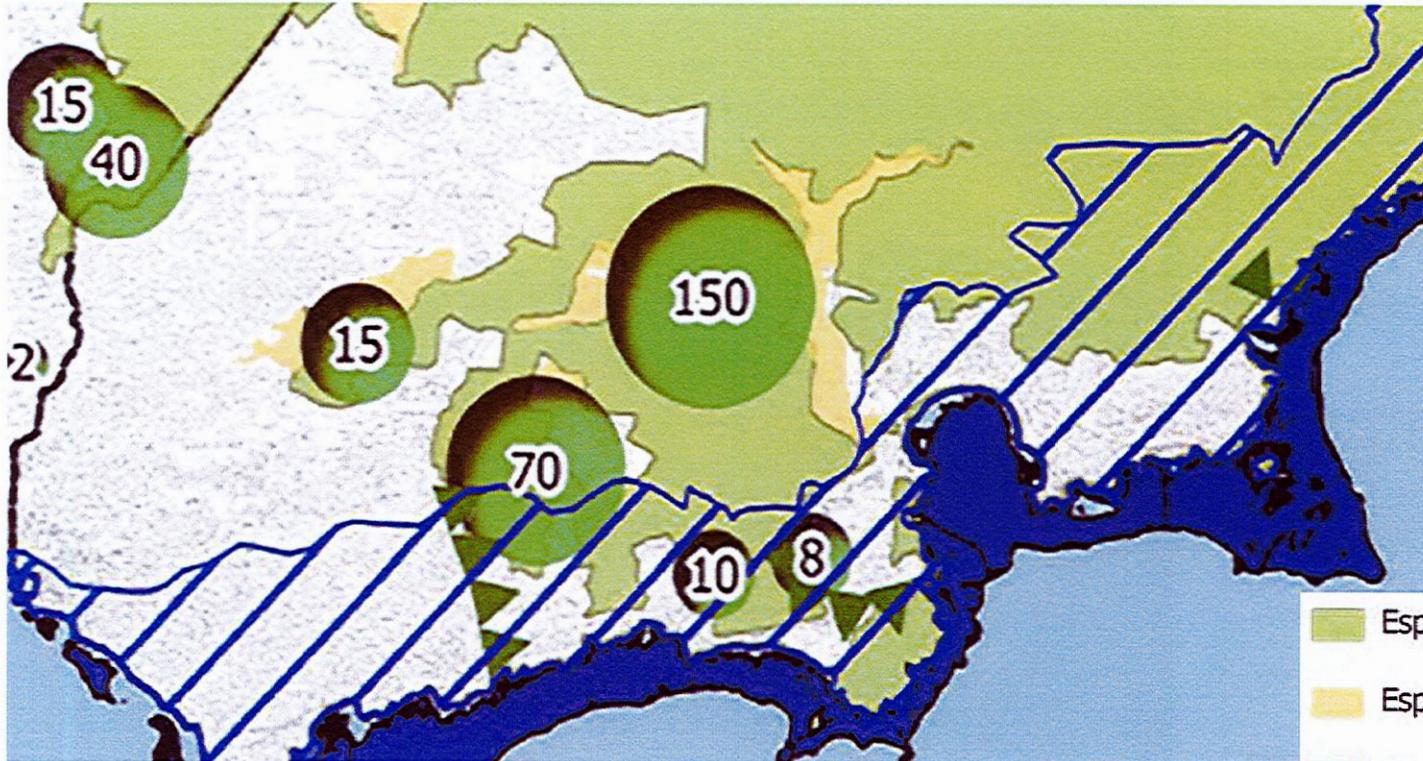
- la délimitation des Espaces Proches Rivages prend en compte les spécificités du Centre Urbain que sont la présence de grandes infrastructures de transport en parallèle du littoral et le caractère très constitué (épannelage moyen autour de 5 niveaux de construction avec 80 à 100% d'emprise au sol).
- La délimitation des espaces proches du rivage est plus haute à l'Ouest du Centre Urbain de la CAVEM qu'au centre de l'agglomération, avec la prise en compte de poches résidentielles autour de Port Fréjus dans les espaces proches du rivage. La partie urbanisée de la BAN, qui doit s'inscrire dans un projet urbain ambitieux et volontariste de reconquête, est reconnue par le SCoT comme un secteur à forte intensité de constructions existantes (l'espace Caquot, la dalle de stationnement). Le renouvellement urbain de ce site pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie, en restant dans le volume des capacités d'accueil existantes. Le PLU met en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site.
- le front de mer de Fréjus jusqu'à Santa Lucia est lui aussi densément constitué et le processus de renouvellement urbain programmé pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie.
- passé le port de Santa Lucia et notamment sur le secteur de Boulouris, l'ambiance de littoralité et le patrimoine villégiature (grandes villas remarquables, prévalence du végétal) conduisent à reconnaître cet espace proche du rivage comme sensible au niveau paysager. L'extension limitée de l'urbanisation devra être démontrée à partir d'une identification.
 - a) des composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer, notamment la matérialisation de corridors écologiques entre l'Estérel et le bord de mer.
 - b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Pour la partie urbanisée entre la RD 559 et le trait de côte, l'objectif du SCoT est une protection renforcée de la trame végétale présente, une limitation de l'extension de l'urbanisation et le maintien des accès existants au littoral et notamment des plages.





Modalités d'application de la Loi Littoral



■ Espaces naturels remarquables

■ Espaces agricoles

▨ Espaces proches du rivage

■ Espaces marins remarquables

▲▲▲ Coupures d'urbanisation

Espaces Boisés Significatifs (en Ha)

● Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaître en EBC

Secteur Dramont – Agay- Antheor

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

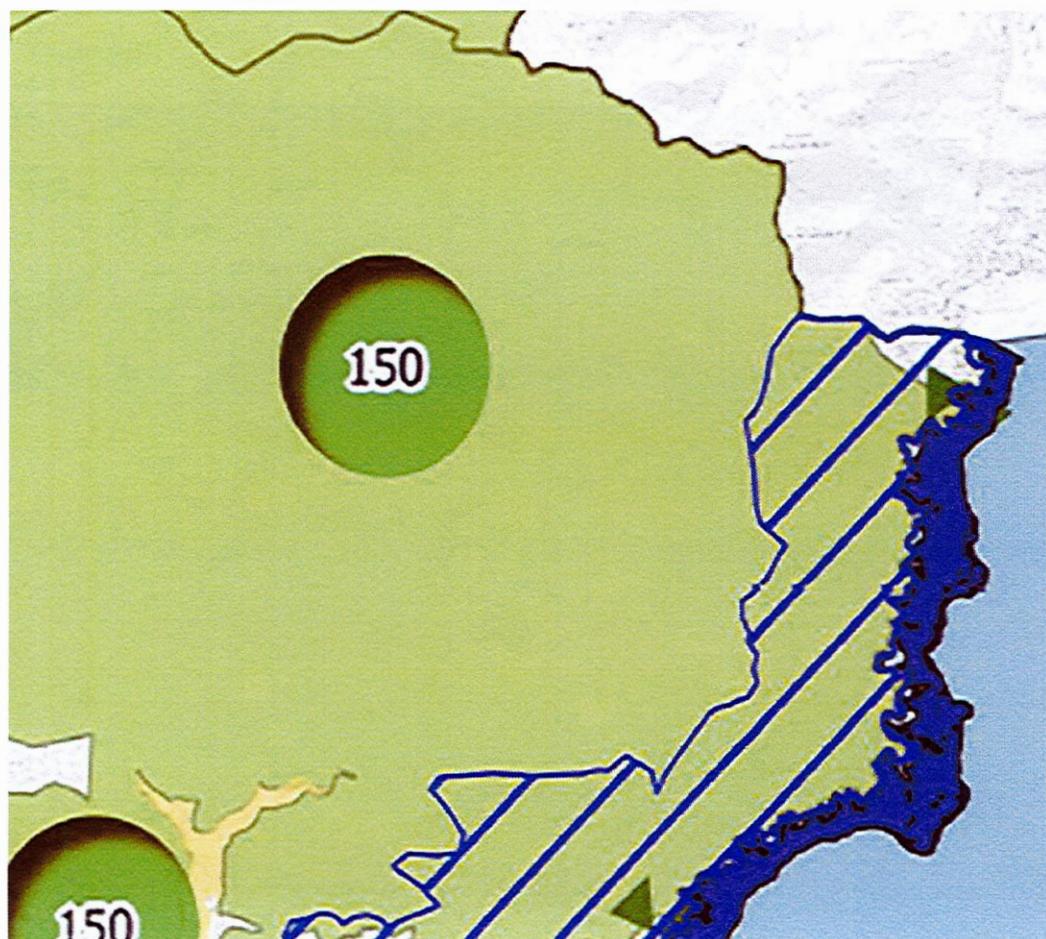
- a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.
- b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (le Dramont et Agay) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces..) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.





Modalités d'application de la Loi Littoral



 Espaces naturels remarquables

 Espaces agricoles

 Espaces proches du rivage

 Espaces marins remarquables

 Coupures d'urbanisation

Espaces Boisés Significatifs (en Ha)

 Superficie minimale d'espaces boisés significatifs à reconnaître en EBC

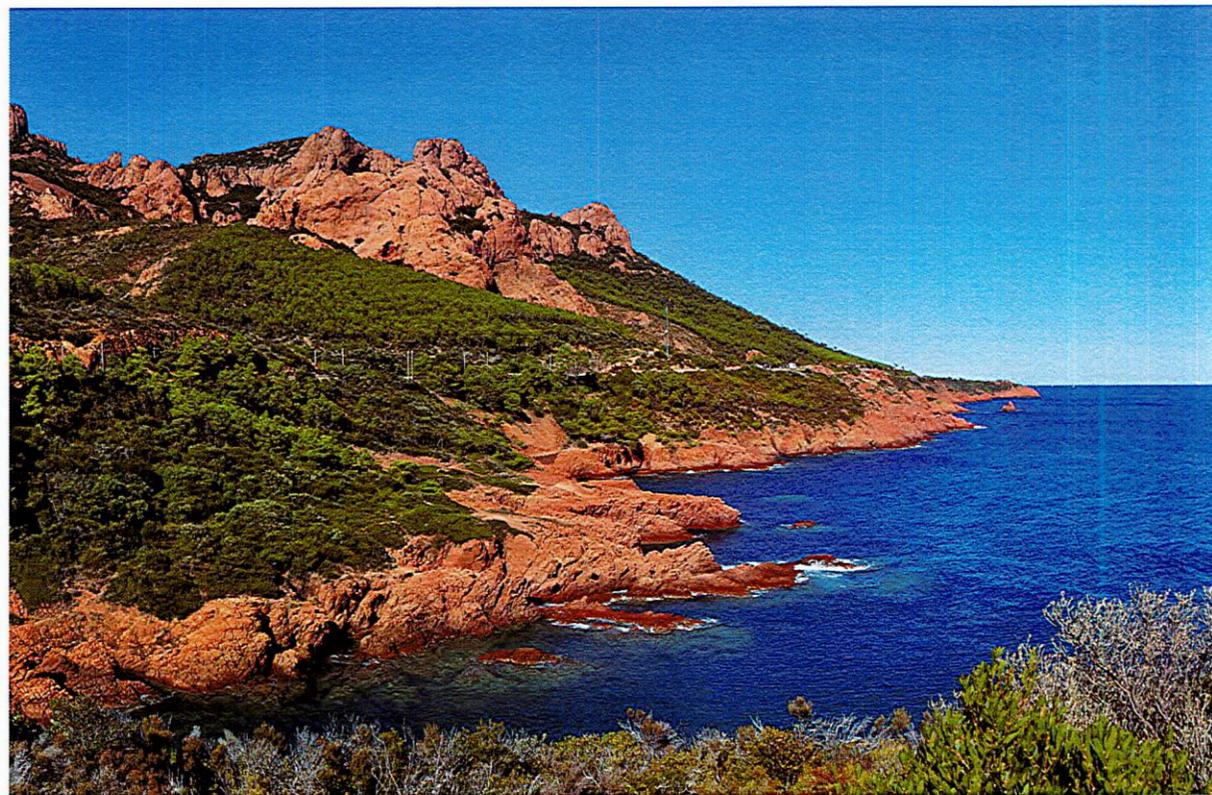
Secteur Corniche d'Or – le Trayas

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

- a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.
- b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Il n'est prévu de renforcement de centralité sur le Trayas que sur sa partie centrale la plus urbanisée.



D.O.O

12 LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

1. METTRE EN OEUVRE UN PROJET DE TERRITOIRE POUR LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS AUTOUR D'UN PROJET-SCHÉMA ARTICULANT VALORISATION DES ESPACES ET PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

En cohérence avec l'ambition exprimée dans le PADD et pour la concrétiser, la CAVEM formalise un Projet-Schéma traduisant les grands objectifs de développement et de valorisation des espaces composant la Plaine de l'Argens, vaste plaine agricole de plus de 3 000 hectares fonctionnant en lien avec la Vallée du Reyran.

Ce projet-schéma met en perspective le développement voulu de la plaine agricole et de ses franges et anticipe les travaux hydrauliques projetés en organisant la compatibilité entre projet de territoire et aménagements en faveur de la réduction de l'aléa et du risque inondation.

Le projet-schéma articule les choix de développement urbain, de valorisation des espaces agricoles et naturels, de prise en compte de la richesse environnementale en tenant compte du risque inondation et des contraintes de la loi littoral. Il a vocation à :

- anticiper les impacts potentiels dans la vallée de l'Argens du développement urbain et économique, sur le renforcement du risque inondation ;
- organiser un développement de la plaine bénéficiant pleinement des impacts des aménagements hydrauliques projetés (notamment dans le cadre du PAPI Argens et des Côtiers de l'Estérel 2016-2022);
- anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés notamment sur le plan foncier et environnemental.

Le Projet-Schéma énonce des objectifs adaptés à la spécificité des secteurs composant la basse vallée. Cinq grands secteurs à enjeu sont identifiés porteurs d'enjeux et objectifs spécifiques.

- La Plaine agricole elle-même; l'objectif est de maintenir et développer l'activité agricole de cet espace structurant, en valorisant et diversifiant ses usages agricoles, en la protégeant du risque inondation par des aménagements hydrauliques, en agissant sur son organisation foncière ;

- Le secteur dit « Porte de la Plaine », incluant les sites dits 4 Chemins/Combettes/Garillans jusqu'au lac de l'Aréna et l'entrée du village de Roquebrune ; il s'agit dans ce secteur de mettre en oeuvre des actions de renouvellement urbain et économique pour structurer une véritable polarité composant l'Arc Ouest roquebrunois ainsi que de valoriser le Lac de l'Aréna et la présence de l'Argens comme une des portes d'entrée touristique de la plaine ;

- La rive droite de l'Argens, de part et d'autre de la RD7, de la sortie sud du village de Roquebrune jusqu'au croisement avec la RD8 ; il s'agit de limiter les extensions de l'urbanisation pour valoriser pleinement le capital naturel et agricole du secteur et mettre en valeur ses grandes qualités paysagères (présence du Rocher de Roquebrune) ;

- La rive gauche de l'Argens, intégrant les franges Sud de l'urbanisation pugétoise, du plan d'eau du Canavère à Puget jusqu'au secteur dit de La Gaudine plus à l'Est. Il s'agit d'organiser, maîtriser et requalifier les développements résiduels de frange urbaine et revaloriser pleinement les espaces agricoles adjacents;

- Le secteur de l'Embouchure de l'Argens (Delta de l'Argens) caractérisé par sa littoralité, la confluence de l'Argens, du Reyran et de la Grande Garonne, la présence d'un espace à très forte valeur environnementale (les Etangs de Villepey), la présence d'un pôle-campings en bordure du Bras des Etangs de Villepey et la présence de secteurs agricoles dévalorisés. Un enjeu fort réside dans une meilleure cohabitation entre les usages touristiques et la valeur environnementale de ce secteur, une optimisation de l'implantation des campings en anticipant les aménagements hydrauliques projetés et une maîtrise de la dévalorisation de l'espace agricole (secteur Capou, Palissade, abords RD8...).

ORIENTATIONS :

- Relayer dans les PLU les objectifs de développement et d'aménagement énoncés dans le Projet-Schéma en tenant compte des enjeux spécifiques par secteur ;
- Maîtriser le développement des franges urbaines de la Plaine agricole de la Basse Vallée de l'Argens en tenant compte du risque inondation ; la réalisation d'OAP est recommandée sur l'ensemble des secteurs ou espaces à enjeu de développement limitrophes de la plaine, en particulier : secteur 4 Chemins/Garillans (extension ou intensification du développement urbain et économique), village Roquebrune (extension potentielle), frange urbaine sud de Puget-sur-Argens... ;
- Mettre en valeur le capital naturel et environnemental de la Plaine de l'Argens ;
- Préserver les cônes de vue sur les grands paysages, notamment sur le Rocher de Roquebrune, et mettre en valeur les qualités paysagères de la plaine, de ses coteaux et de l'embouchure de l'Argens.



2. INTÉGRER, EN AMONT DE LA RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES PROJETÉS, LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE VALORISATION AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTALE DES ESPACES DE LA PLAINE

La plaine de l'Argens présente un fonctionnement hydraulique très particulier expliquant une très forte vulnérabilité du territoire au risque inondation et notamment dans la basse plaine :

- les activités agricoles, certaines sous serres, sont fortement endommagées par les débordements de l'Argens ;
- à proximité de la mer, les campings présentent une forte population estivale en bordure directe du cours d'eau, avec des terrains pouvant être inondés par des hauteurs d'eau conséquentes ;
- à Fréjus ou Saint-Raphaël, les débordements touchent des zones d'entreprises ou des quartiers densément urbanisés accueillant habitat, services, équipements publics ...

De nombreux aménagements hydrauliques de grande envergure sont projetés dans le cadre du PAPI et hors PAPI. Ils sont de nature à impacter les cours d'eau eux-mêmes (Argens ou affluents), les espaces agricoles et les berges du fleuve ou ses affluents.

ORIENTATIONS :

- Anticiper la réalisation des aménagements hydrauliques projetés sur le choix de la vocation des espaces de la basse vallée ; les communes pourront s'appuyer sur le projet-schéma (cf. supra) valorisant une armature urbaine, agricole et paysagère résiliente ;
- Identifier dans les PLU les objectifs de nature à limiter l'imperméabilisation des sols dans les espaces riverains de la plaine de l'Argens ou les espaces du bassin versant de l'Argens les plus sensibles ;
- Intégrer dans les documents d'urbanisme l'amélioration de la connaissance de l'aléa inondation et celle du risque lié au ruissèlement (actions PAPI en ce sens) ;
- Réduire la vulnérabilité de l'espace de la plaine soumis aux risques d'inondation par des aménagements dédiés et de mise en sécurité des biens et des personnes, notamment dans les espaces de campings (plate-forme...);
- Identifier des sites dédiés pour l'aménagement de Zones d'Expansion de Crues (ZEC) ;
- Lutter contre les occupations illégales de l'espace agricole et lutter contre les remblais illégaux, notamment en zone inondable.

3. FORMALISER ET SOUTENIR UN PROJET AGRICOLE POUR LA BASSE VALLÉE DE L'ARGENS

La CAVEM ambitionne la mise en oeuvre d'un projet agricole pour la Basse Vallée de l'Argens de deux dimensions fortes : un projet économique renouvelé et un projet d'aménagement. Il s'agit notamment de valoriser 1 000 ha de friches agricoles sur les 3 000 ha de la plaine en tenant compte de la réduction de l'aléa à terme par les aménagements hydrauliques projetés et en s'appuyant la réorganisation du foncier projetée au travers d'une procédure AFAP (Aménagement Foncier Forestier et agricole).

La CAVEM souhaite développer des solutions innovantes pour soutenir la redynamisation de l'agriculture, ainsi que les filières courtes et favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs. Elle vise également le maintien ou la reprise des exploitations existantes en permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles en dehors des zones inondables, notamment dans la Basse Vallée.

La réalisation de hameaux agricoles

La CAVEM ambitionne la création de « hameaux agricoles », opérations mixtes mêlant accueil de logements réservés aux agriculteurs, bâtiments agricoles (hangars, serres, caves...) et équipements mutualisés pour les agriculteurs (aires de lavage, plateformes d'expédition...):

Les Hameaux agricoles peuvent présenter une majorité de bâtiments agricoles ; d'autres peuvent présenter une forme plus équilibrée entre locaux professionnels et logements.



Les hameaux agricoles peuvent également intégrer des espaces de vente directe de produits locaux, en rapport avec l'activité d'un exploitant agricole présent dans le hameau, dans une proportion limitée.

Les hameaux agricoles peuvent accueillir des équipements en faveur des énergies renouvelables, notamment des panneaux photovoltaïques sur les toitures des locaux professionnels, à condition de respecter des objectifs de bonne intégration paysagère.

Les hameaux agricoles ne peuvent accueillir que des équipements publics et collectifs strictement liés à leur fonctionnement.

La Basse Vallée de l'Argens et la Vallée du Reyran représentent des espaces privilégiés pour l'accueil de hameaux, hors zones inondables.

Les sites préférentiels d'accueil de hameaux agricoles

Commune de Roquebrune sur Argens :

St-Martin : secteur d'étude de 4,8 ha dont 3,9 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé ;

Les Amandiers : secteur d'étude de 10 ha dont 7,7 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé ;

Commune de Puget sur Argens : Airebelle :

secteur d'étude de 14 ha hors zones R1 et R2 du PPRI approuvé ;

Commune de Fréjus : Saint-Pons :

secteur d'étude de 3 à 5 ha non concerné par des contraintes PPRI.

La mise en place d'une plate-forme d'approvisionnement circuits-courts

La CAVEM ambitionne la création d'une plateforme de vente agricole visant à assurer le lien entre les producteurs et les clients. L'objectif est de faciliter la vente en circuit court, limiter les intermédiaires et proposer des produits au juste prix.

ORIENTATIONS :

- Territorialiser l'accueil d'une plate-forme d'approvisionnement dans l'espace de la Basse Vallée de l'Argens identifiant les espaces nécessaires à son fonctionnement ;
- Valoriser les lieux de vente directe des produits agricoles.

La protection et la valorisation du foncier agricole

L'aménagement foncier agricole de la basse Vallée représente un enjeu fort pour l'atteinte des objectifs de redynamisation agricole.

Les projets de Zones agricoles protégées (ZAP)

Roquebrune sur Argens :

ZAP à l'étude d'une superficie de 170 hectares qui concerne une quinzaine d'exploitations. L'espace est composé de surfaces agricoles, boisées et de surfaces bâties. Le périmètre d'étude est classé et s'étend du quartier La Valette au quartier Cauvet, en sortie du village de Roquebrune-sur-Argens, en direction de Saint-Aygulf, sur la rive droite de la route départementale.

Fréjus :

ZAP en projet d'une superficie de 147 hectares située dans la vallée du Reyran. L'espace est majoritairement composé de surfaces agricoles (134 ha dont 30 de friches), d'espaces naturels (8ha) et artificialisés (5ha).

ORIENTATIONS :

- Favoriser le développement d'une agriculture résiliente face au risque inondation (« la bonne agriculture au bon endroit ») ;
- Inciter à la mise en valeur des terres incultes par des outils adaptés ;
- Mettre en place des outils de protection du foncier agricole (exemple, Zone Agricole Protégée...) pour les soustraire de la pression foncière ;
- Adapter le règlement des PLU aux spécificités du foncier agricole (valeur paysagère, valeur écologique...) ;
- Engager, en anticipant la réalisation des aménagements hydrauliques projetés dans le cadre du PAPI, une réorganisation du foncier agricole sous la forme d'une procédure AFAF.

ORIENTATIONS :

- Privilégier le développement de hameaux agricoles autour de 4 sites préférentiels ;
- Justifier dans les PLU la nécessité de la réalisation de hameaux agricoles ;
- Adapter le règlement des PLU à la création de hameaux agricoles ;
- Dans les communes littorales, prendre en compte les contraintes de la Loi littoral par une urbanisation sous forme de HNIE (Hameau Nouveau intégré à l'environnement) ;
- Réaliser pour les sites de hameaux des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) mettant en évidence les aspects suivants : intégration paysagère et dans l'environnement du site, prise en compte de la topographie du site, schéma d'accessibilité et de desserte, prise en compte des enjeux environnementaux et insertion dans la trame verte et bleue, forme urbaine projetée (en garantissant une forme compacte pour les HNIE, intégration des équipements en faveur des énergies renouvelables). Les OAP Hameaux Agricoles mériteront d'être étudiées en 3 dimensions afin d'apprécier leur impact paysager.

