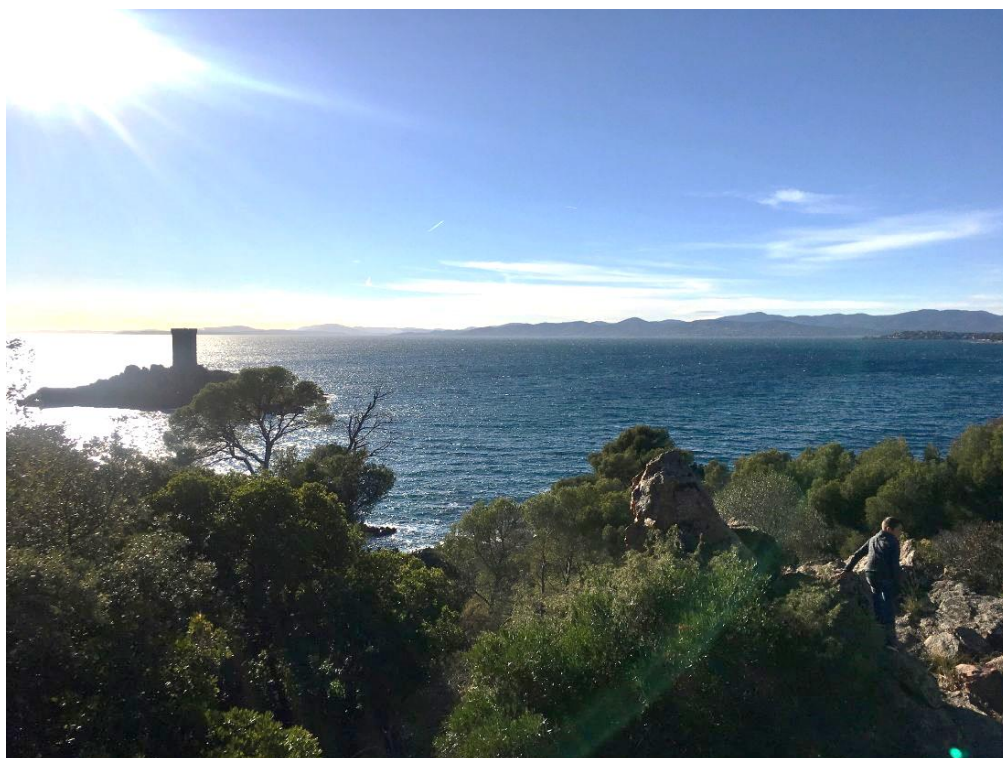


SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Modification simplifiée n°2

CONCERTATION PREALABLE

Notice explicative



Estérel
côte d'azur
AGGLOMÉRATION

624, chemin Aurélien
CS 50133
83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
Tel : 04 94 19 31 00
<https://www.cavem.fr/>

TABLE DES MATIERES

1.	QU'EST-CE QUE LA LOI LITTORAL ?.....	4
1.1	LES OBJECTIFS DE LA LOI LITTORAL.....	4
1.2	LES ESPACES CONCERNES	4
1.3	ADAPTATION AUX SPECIFICITES DE CHAQUE LITTORAL	5
1.4	GRADUATION DES REGLES D'URBANISME SELON LA PROXIMITE DU RIVAGE	5
2.	POURQUOI ENGAGER UNE MODIFICATION DU SCOT ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION ?	7
2.1	PRESENTATION DU SCOT ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION	7
2.2	LES ATTENDUES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	8
2.3	LA DEFINITION DES NOTIONS D'AGGLOMERATIONS, DE VILLAGES ET DE SDU, PRINCIPAL OBJECTIF DE LA PROCEDURE	10
2.4	PIECES MODIFIEES ET IMPACT SUR LES PLU DES COMMUNES	12
3.	LES SUITES DE LA PROCEDURE	13
4.	SE TENIR INFORMÉ	14

Contexte

Les débats autour de l'application de la **loi littoral de 1986** sont anciens et font régulièrement l'actualité dans les communes soumises à cette loi. Si la plupart des élus, des professionnels et des citoyens partagent aujourd'hui ses objectifs, son application complexe, variant en fonction de la jurisprudence, est souvent mise en cause.

En 2018, se faisant le relai de nombreux élus locaux, le législateur a saisi l'occasion de la discussion de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pour faire évoluer le droit afin de tenter de régler certaines difficultés d'application, notamment dans des secteurs bâtis de taille intermédiaire, au tissu trop lâche pour être réellement reconnus comme des agglomérations ou des villages au titre de la loi de 1986. Faisant l'objet d'un débat intense, ces dispositions ont été validées par le Conseil constitutionnel le 15 novembre 2018. La loi a été promulguée le 23 novembre 2018 et ces dispositions ont été transcrites dans les articles L. 121-3 et L. 121-8 du code de l'urbanisme. Les nouvelles dispositions législatives sont applicables immédiatement, offrant aux pétitionnaires la possibilité de déposer des demandes d'autorisation alors même que la réglementation locale n'a pas encore été adaptée.

La loi ELAN crée également une possibilité pour les collectivités compétentes en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou de Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'adapter leur document d'urbanisme en utilisant une procédure de modification simplifiée. Pour être utilisée, cette procédure doit être prescrite avant le 31 décembre 2021.

Forte de ces éléments, Esterel Côte d'Azur Agglomération, compétente en matière de SCoT et disposant d'un SCoT approuvé le 11 décembre 2017, a convenu de procéder à une modification simplifiée du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, afin de le mettre en conformité avec la loi.

1. Qu'est-ce que la Loi Littoral ?

La loi Littoral concerne plus de 1 200 communes riveraines de la mer, mais aussi de grands lacs, d'estuaires ou de deltas. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion ou de submersion marine subis par ces territoires, elle tente de concilier préservation et développement du littoral.

1.1 Les Objectifs de la Loi Littoral

- Préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral
- Développer les activités économiques liées à la proximité de l'eau
- Mettre en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage
- Donner aux décideurs locaux les moyens de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux
- Permettre la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux
- Laisser aux décideurs locaux la possibilité d'adapter la loi au territoire pour s'adapter aux spécificités locales
- Renforcer la recherche et l'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral

1.2 Les espaces concernés

Quand on parle loi Littoral, ce sont les communes de bord de mer/océan qui sont concernés mais aussi celles au bord des grands lacs, des estuaires et des deltas.

« **Les communes littorales** », sont définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement comme les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

- **riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;**
- **riveraines des estuaires et des deltas** lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'État, après consultation des conseils municipaux intéressés.

En France, 1 212 communes sont concernées :

- 975 communes riveraines de la mer ou de l'océan dont 885 en métropole et 90 en outre-mer (hors Mayotte).
- 87 communes riveraines d'un lac, d'un estuaire ou d'un delta.
- 150 communes riveraines d'un lac de plus de 1 000 hectares.

1.3 Une adaptation aux spécificités de chaque littoral

Les principes directeurs de la loi littoral ont été conçus en termes généraux, comme une loi-cadre, pour une meilleure prise en compte des spécificités de chaque littoral. Cette adaptabilité de la loi au contexte local est nécessaire au regard de la diversité des territoires concernés par celle-ci. Ainsi, il n'existe pas une seule forme d'urbanisation sur le littoral français. Celle-ci dépend de la morphologie du trait de côte, de l'implantation historique de l'urbanisation ou encore des dynamiques contemporaines de développement du secteur soumis à cette loi.

Aussi, dès 1986, la loi Littoral supposait une traduction, localement et en amont des projets, dans les documents de planification urbaine et rurale. À l'échelle de la planification territoriale, la Loi Littoral constitue une base avec laquelle les documents d'urbanisme (SCOT, PLU(i) et carte communale) doivent être compatibles.

Le principe de l'opposabilité directe des dispositions de la Loi Littoral s'applique également aux autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

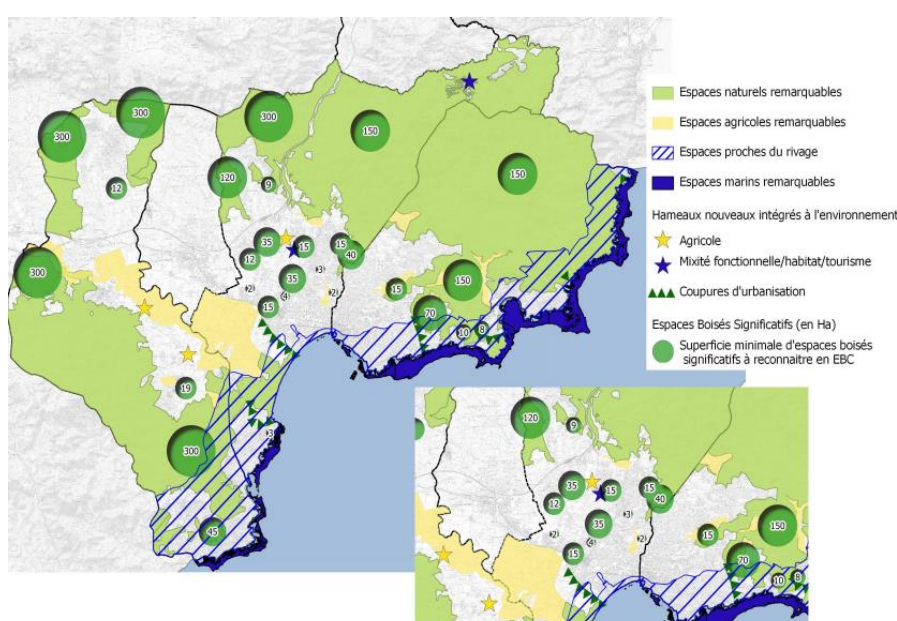
1.4 Graduation des règles d'urbanisme selon la proximité du rivage

Sur toute la commune

Un principe fondamental à retenir par l'application de cette loi est que **l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante**. Ceci signifie une interdiction d'étendre l'urbanisation lorsque l'habitat est diffus.

Dans les espaces proches du rivage

L'extension de l'urbanisation doit être limitée et prévue dans les documents d'urbanisme. Il s'agit, dans des espaces où la présence de la mer est très prégnante (co-visibilité...), d'éviter des développements disproportionnés de l'urbanisation, mais aussi de les planifier dans des projets de territoires. La limite des espaces proches du rivage est aujourd'hui déterminée dans le SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération (cf carte ci-dessous)



Espaces Proches du Rivage : cartographie p. 98 du DDO du SCoT

Sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage

Il est interdit de construire en dehors des espaces urbanisés, sauf pour les activités qui exigent la proximité immédiate de l'eau. La loi prévoit que, dans cette zone, le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Des espaces de respiration doivent également être ménagés entre les espaces urbanisés : ce sont les coupures d'urbanisation, qui évitent une urbanisation linéaire et continue sur le front de mer.

Enfin, les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral doivent être identifiés et préservés, seuls des aménagements très légers pouvant y être implantés.

2. Pourquoi engager une modification du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération ?

2.1 Présentation du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération

Le périmètre d' Estérel Côte d'Azur Agglomération a été arrêté en janvier 2013, reprenant ainsi le périmètre du syndicat mixte en charge de l'élaboration du SCoT, et **comprend 5 communes** :

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

Le territoire de l'intercommunalité s'étire sous la forme d'un croissant dont la courbure souligne le rivage de la méditerranée sur environ 27,5 km de large et 25 km de long. Sa superficie totale atteint 35 000 hectares. La population qu'il concentre s'élève à près de 115 000 habitants permanents (recensement 2018) et s'accroît fortement avec le tourisme en période estivale (elle est estimée alors à plus de 300 000 habitants).

Le SCoT en vigueur a été approuvé le 11 décembre 2017. Sur les 5 communes qui le composent, **trois d'entre elles sont concernées par les modifications attendues en raison de leur linéaire côtier** : **Fréjus, Saint-Raphaël et Roquebrune-sur-Argens**. Cette modification attendue emporte l'intégralité du périmètre communal et pas seulement leurs espaces côtiers.



Communes concernées par la modification N°2 du SCoT

2.2 Les attendues de la modification simplifiée n°2

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 vient renforcer les compétences des schémas de cohérence territoriale (SCoT) en matière d'application de la loi Littoral.

Ce qu'indique à présent le Code l'Urbanisme suite à la loi ELAN sur le chapitre Littoral

L'article L.121-3 du CU est complété par la phrase en gras ci-dessous :

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations **et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.** »

L'article L.121-8 du CU est totalement réécrit :

« 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 du CU, 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. »

Ce que cela implique concrètement pour le SCoT d'Esterel Côte d'Azur Agglomération

La lecture du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ELAN fait état de trois notions où seraient permises les développements urbains :

- Les notions « **d'agglomérations** » et de « **villages** » où l'urbanisation se réalise en continuité. Ces notions étaient préexistantes à la loi ELAN
- Une notion nouvelle, celle des « **secteurs déjà urbanisés** » au sein desquels des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics sont permis

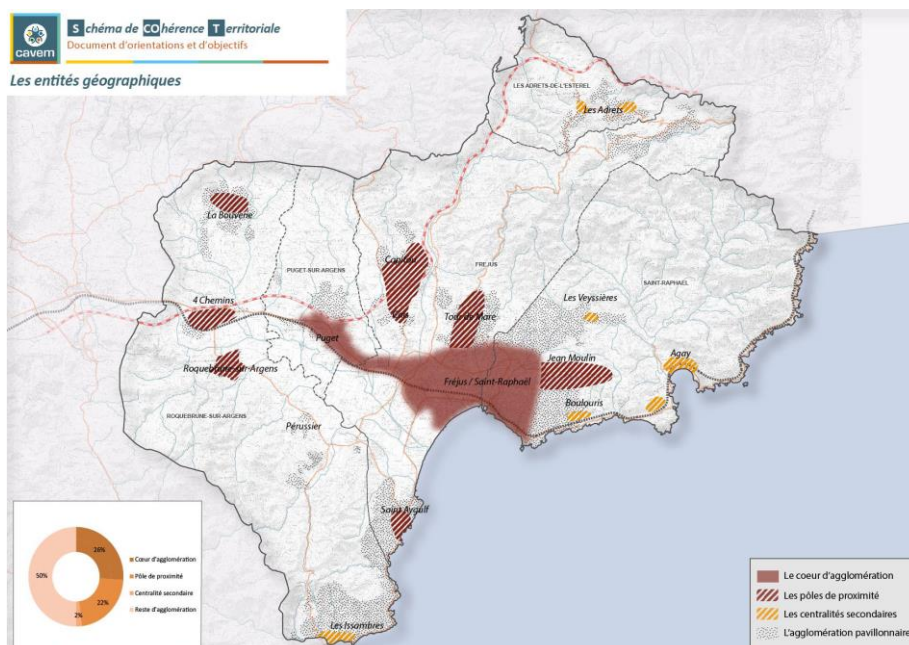
Par ailleurs la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (HNIE) disparaît.

Le SCoT Esterel Côte d'Azur Agglomération dans sa version actuelle :

- Ne définit pas les notions « **d'agglomérations** » et de « **villages** »
- Définit 5 HNIE, dont 3 à vocation agricole

A défaut de définition des notions « d'agglomérations » et de « villages », le SCoT apporte des précisions :

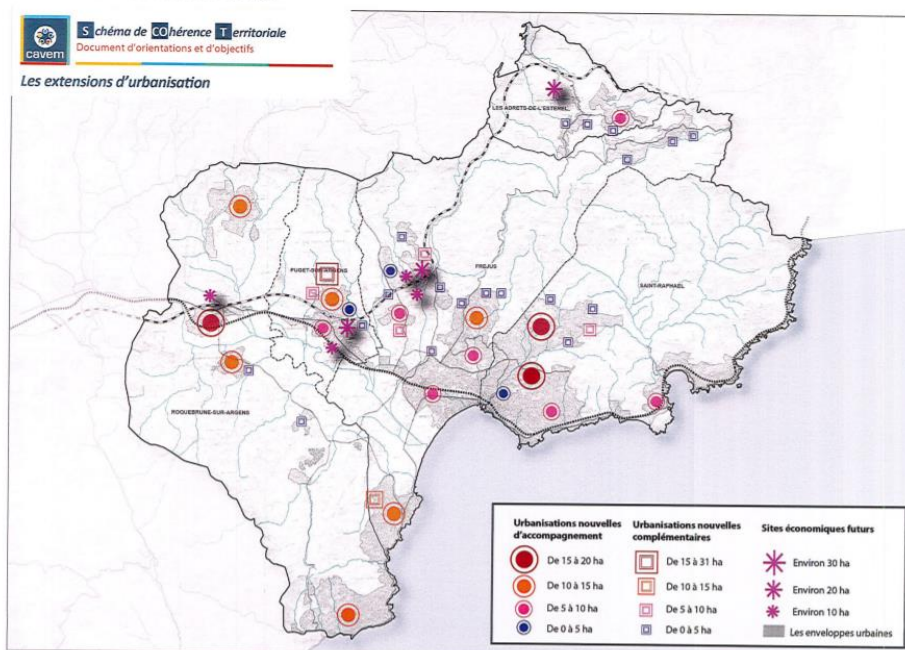
- sur les « entités géographiques » retenues permettant d'organiser son développement. Sont caractérisées les notions de « cœur d'agglomération », de « pôles de proximité », de « centralités secondaires » et « d'agglomération pavillonnaire »



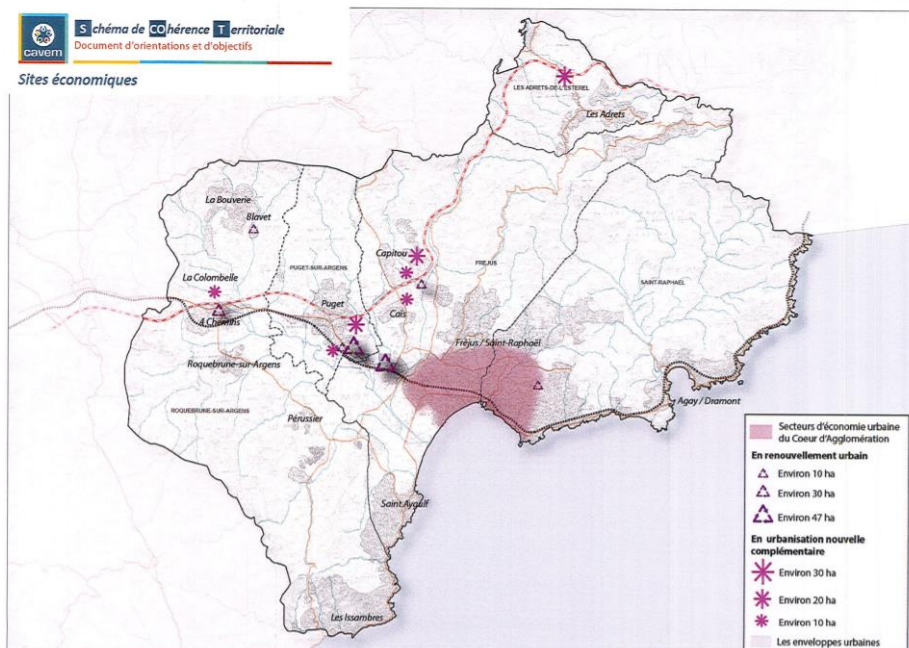
Les entités géographiques : cartographie p. 30 du D00 du SCoT

- sur la nature et l'intensité du développement urbain résidentiel et économique attendus dans la phase de mise en œuvre, en définissant une jauge des besoins en hectares.

2.2. LES URBANISATIONS NOUVELLES



Les extensions d'urbanisation à vocation résidentielle : cartographie p. 18 du D00 du SCoT



- La définition et la localisation des agglomérations,
- La définition et la localisation des villages,
- La définition, la localisation et l'encadrement des possibilités de constructions des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU),
- La suppression de la notion des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

- **Corriger la qualification d'espaces naturels remarquables sur la commune de Roquebrune sur Argens** pour faire suite au jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 11 juin 2019,
- **Corriger l'erreur matérielle cartographique faisant apparaître des « espaces agricoles remarquables » dans le chapitre 11 du Documents d'orientations et d'objectifs**, relatif à l'application de la loi littoral. Cette qualification d'espaces n'ayant pas de fondement au titre de la loi Littoral.

La Loi Littoral implique aujourd'hui de classer les différentes entités urbaines selon 3 catégories : agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU). Dès à présent, des SCoT, comme celui du Pays de Brest ou de Concarneau Agglomération disposent d'un « volet Littoral » conforme aux orientations de la loi ELAN.

Sur le bassin Méditerranéen, plusieurs SCoT ont lancé une procédure similaire. Chaque territoire côtier doit être analysé de manière inédite et les critères et règles déterminés sur la côte atlantique ne valent pas forcément sur d'autres secteurs côtiers. Cependant, les exemples connus aujourd'hui permettent de dégager des pistes d'adaptabilités de la loi aux contextes géographiques.

Se définit comme « agglomération » (éléments de définition donnés à titre d'exemple):

L'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain.

Les agglomérations peuvent se densifier et s'étendre et se densifier, tout en respectant les principes d'urbanisation au sein d'autres classements (bande des 100 mètres du rivage, espaces proches du rivage,...)

C'est dans cette catégorie que l'on peut trouver les zones d'activités économiques d'importance, notamment les zones d'activités majeures ou structurantes du SCOT.

Traduction attendue dans le SCoT :

Une définition écrite précisant la localisation des agglomérations

Se définit comme « village » (éléments de définition donnés à titre d'exemple) :

Le village se distingue de l'agglomération par une densité et une taille moins importante et par le fait qu'il accueille moins d'éléments de vie collective. Pour autant, ils se caractérisent par un nombre de bâtiments conséquents, sont reliés aux réseaux divers

C'est dans cette catégorie que l'on peut trouver les zones d'activités économiques de proximité.

Les villages peuvent se densifier et éventuellement s'étendre.

Traduction attendue dans le SCoT :

Une définition écrite précisant la localisation des villages

Les « secteurs déjà urbanisés » (SDU) :

Les secteurs déjà urbanisés ne sont volontairement pas définis au niveau national pour permettre une définition de ces secteurs adaptée selon les territoires. La loi ELAN donne toutefois une liste de critères (non cumulatifs) pour aider à leur identification :

- densité de l'urbanisation ;
- continuité de l'urbanisation ;
- structuration de l'urbanisation 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 ;
- présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les SDU seront donc considérés comme des « hameaux Loi Littoral » dans le SCOT. Ils ne peuvent, comme le précise le code de l'urbanisme, accueillir que des constructions permettant « d'améliorer l'offre de logements, d'hébergement ou de services publics ». Les activités ne sont pas admises.

Traduction attendue dans le SCoT :
Une définition écrite précisant la localisation des SDU

Important : en dehors de ces espaces localisés par le SCOT, pour les espaces d'urbanisation diffuse, les règles d'évolution sont encadrées par la Loi Littoral qui interdit toute construction supplémentaire mais permet l'extension limitée du bâti existant.

2.4 Pièces modifiées et impact sur les PLU des communes

Cette modification aura pour effet de faire évoluer le Document d'Orientations et d'Objectifs, sur son chapitre Littoral, et éventuellement certains chapitres du Rapport de présentation. S'agissant d'une modification, il n'a pas vocation à faire évoluer le PADD .

Le Rapport de présentation	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)
<ul style="list-style-type: none">• Diagnostic du territoire• Identification des enjeux et des besoins• Justification du parti d'aménagement• Evaluation environnementale	<ul style="list-style-type: none">• Le projet pour l'aménagement du territoire à l'horizon 2030• Choix en matière d'aménagement et de préservation de l'environnement	<ul style="list-style-type: none">• Déclinaison des objectifs du PADD à l'échelle des territoires• Fixe les orientations de l'organisation de l'espace

Rappel des objectifs fixés aux différents documents composant un SCoT

En fonction des choix qui seront opérés par les instances décisionnels d'Esterel Côte d'Azur Agglomération suite à la concertation avec les communes, les partenaires institutionnels et les citoyens, les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme) devront éventuellement faire l'objet de modifications (règlement écrit et graphique...).

3. Les suites de la procédure

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, **la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée.**

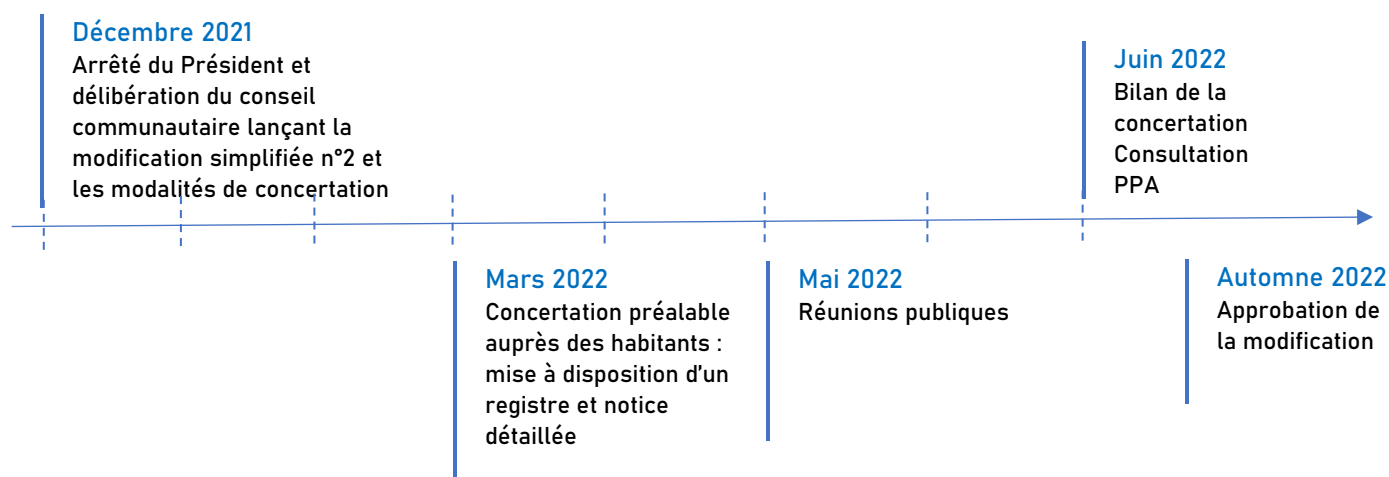
Estérel Côte d'Azur Agglomération a décidé de se saisir de cette opportunité pour compléter son volet loi littoral du SCoT approuvé le 11 décembre 2017.

La modification simplifiée n'est pas obligatoirement soumise à évaluation environnementale, néanmoins, compte tenu des enjeux de sensibilité environnementale et paysagère de certains espaces des communes soumises à la Loi Littoral, les élus ont souhaité mener une évaluation environnementale et la concertation préalable associée. A l'issue de cette concertation préalable, il en sera tiré le bilan en conseil communautaire..

La **procédure de modification simplifiée** relève des articles L 143-37 à L 143-39 du code de l'urbanisme.

1. Elle est engagée à l'initiative du Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération,
2. Le projet est notifié aux personnes publiques associées, à l'autorité environnementale et à la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites,
3. Il est mis à disposition du public pendant un mois accompagné des avis formulés par les personnes publiques associées. Lors de cette mise à disposition, l'ensemble du dossier de SCoT intégrant les orientations et cartographies sera présenté.
4. A l'issue de la mise à disposition, le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en présentera le bilan devant le comité syndical, qui en délibérera et adoptera le projet.

Les étapes importantes à retenir pour cette modification simplifiée N°2 (calendrier estimatif) :



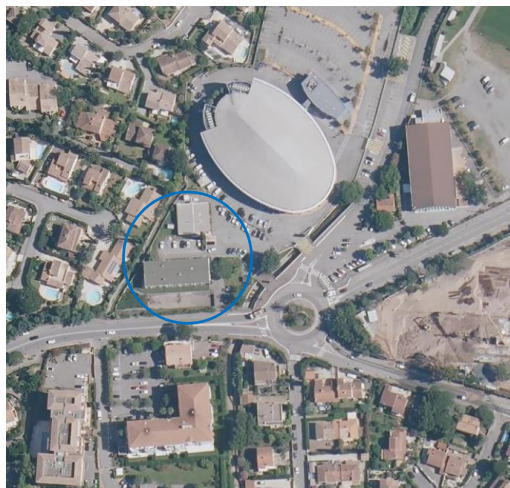
4. Se tenir informé

Pour se tenir informé des modalités d'évolution du document en cours, rendez-vous sur le site :

<https://esterelcotedazur-agglo.fr/>

Ou prenez contact avec les services d'Estérel Côte d'Azur Agglomération

Estérel Côte d'Azur Agglomération
624, chemin Aurélien
CS 50133
83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
Tel : 04 94 19 31 00



Au-delà de la concertation préalable prévue dans le cadre de cette procédure, trois réunions publiques se dérouleront au sein des 3 communes impactées par la modification simplifiée N°2