

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

UNE ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

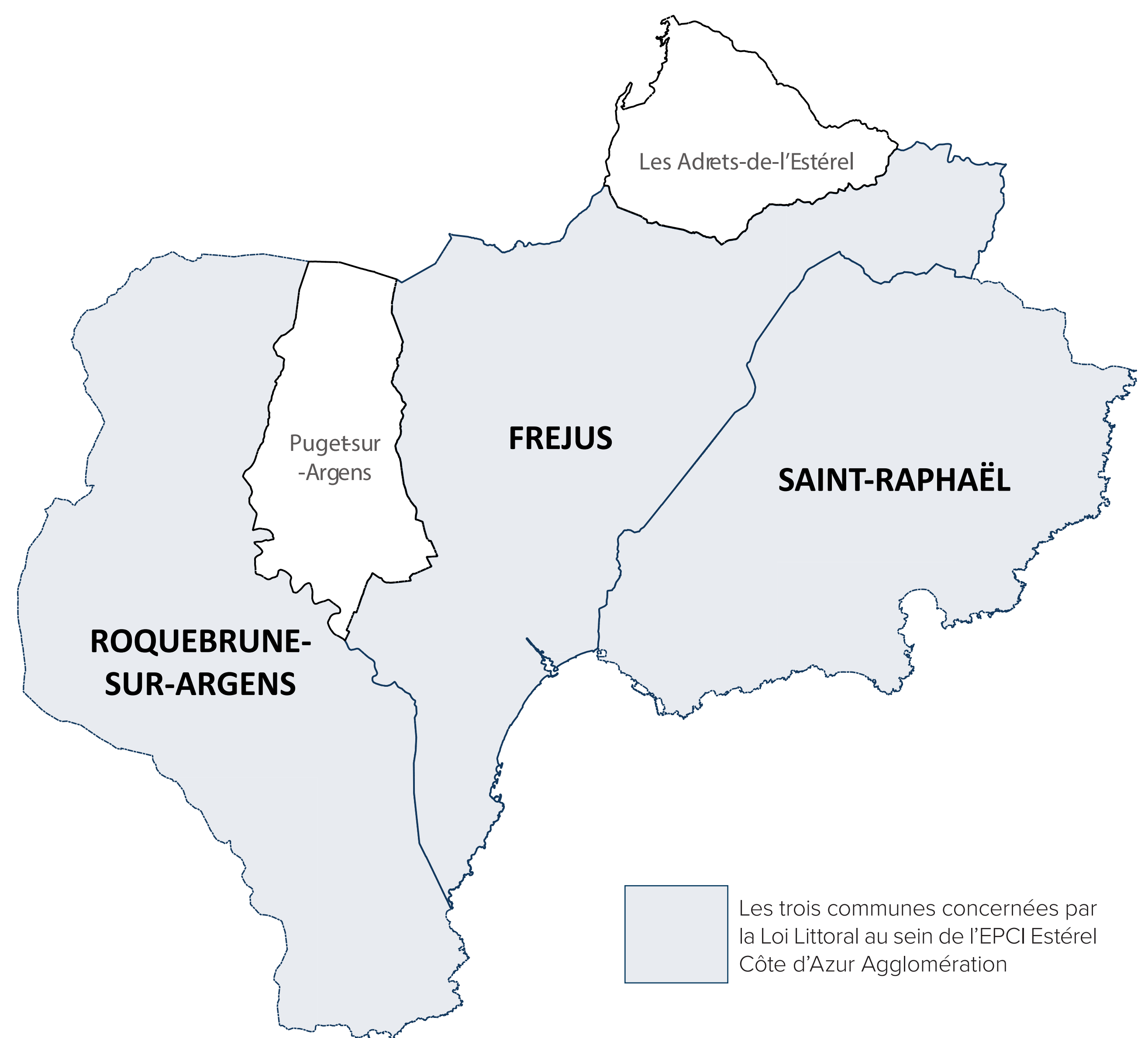
> POURQUOI MODIFIER LE SCOT ?

UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE...

Estérel Côte d'Azur Agglomération s'est engagée dans une procédure de modification simplifiée afin de mettre à jour son SCoT au regard des évolutions législatives, mais aussi une nouvelle lecture du document d'urbanisme en considération de l'évolution de son territoire. Depuis novembre 2018, la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) vient renforcer les compétences des schémas de cohérence territoriale (SCoT) en matière d'application de la loi Littoral, et demande une analyse des enveloppes urbaines existantes à l'échelle du SCoT pour en apprécier l'évolution future.

La modification établie a pour objet d'affiner les critères qui définissent les notions d'agglomération, village et secteur déjà urbanisé, selon les caractéristiques propres aux trois communes concernées au sein de la Communauté d'Agglomérations. L'ensemble des documents du SCoT initial ont été modifiés en conséquence : le PAS, le DOO et notamment son chapitre 11 sur l'application de la Loi Littoral, ainsi que les annexes.

...PORTÉE SUR LES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



> QUELLES CONSÉQUENCES ?

La caractérisation des entités bâties vise à identifier le rôle de chaque groupement dans le fonctionnement général de la commune, et de statuer sur ses possibilités de développement, au croisement des enjeux démographiques, économiques et environnementaux. Si les groupements sont indiqués à l'échelle du SCoT, leurs limites sont identifiées à l'échelle du PLU qui fixe les réglementations relatives à l'évolution du bâti à la parcelle.

Quatre typologies d'entités ont été finement identifiées, présentant des possibilités d'évolution différentes :

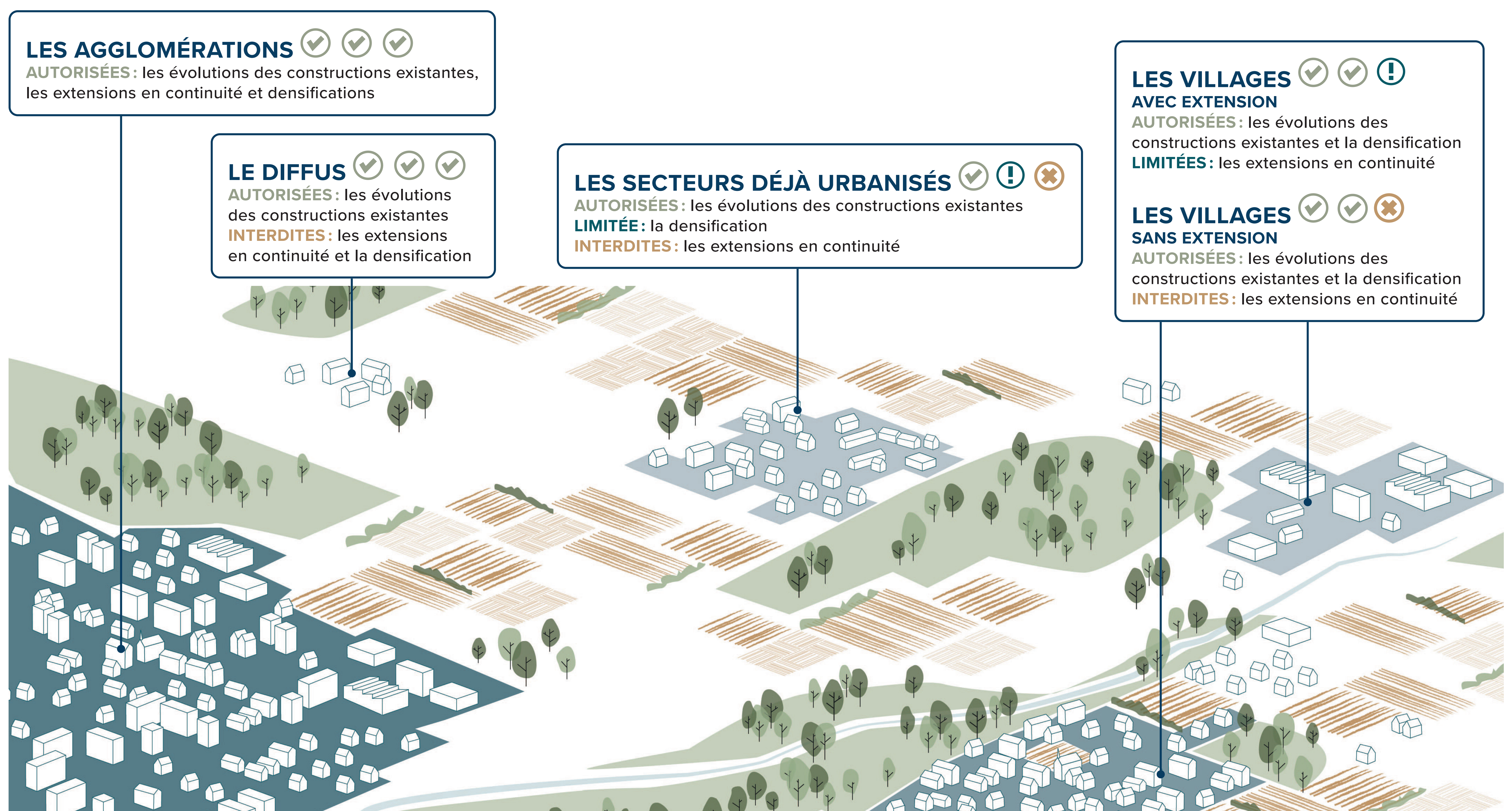


SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

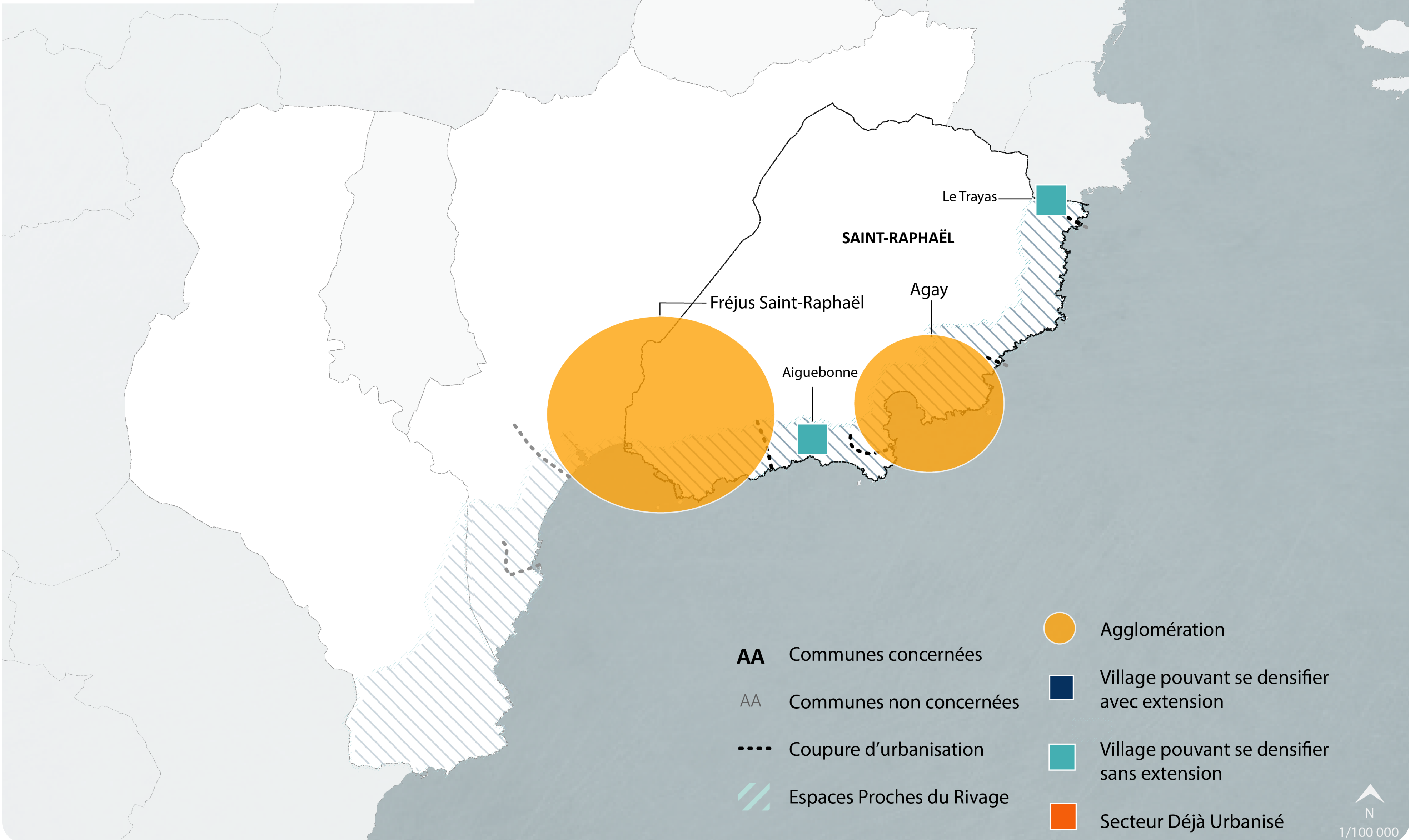
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

SAINT-RAPHAËL

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur agglomération évolue ! Depuis 2021, Saint-Raphaël travaille avec les autres communes du territoire afin d'accompagner l'évolution de ses entités urbaines. Chaque groupement bâti a été étudié finement, afin de déterminer ses possibilités d'évolution pour les prochaines années.

Mise en œuvre de la Loi Littoral Modification simplifiée n°2

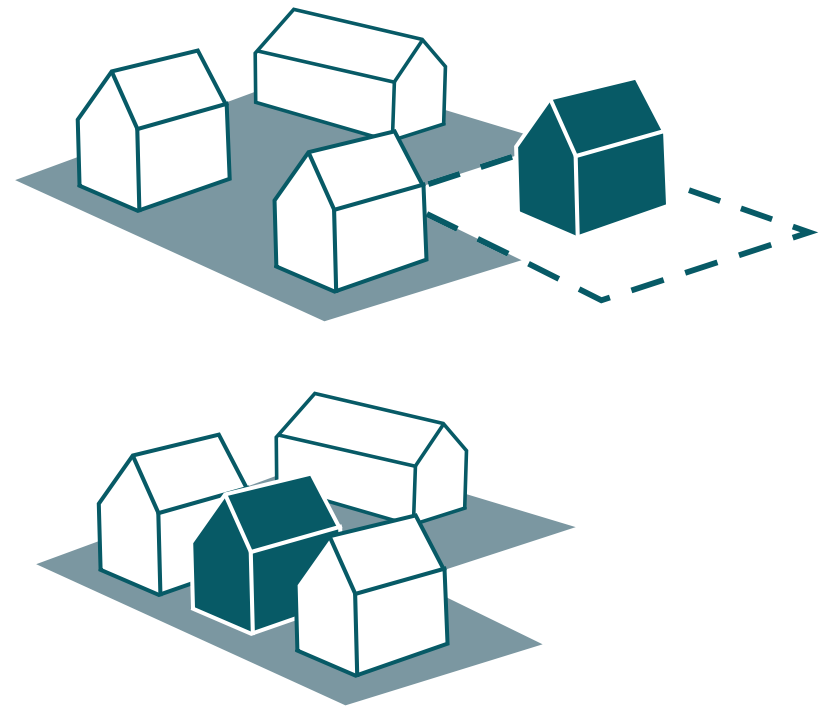
SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération



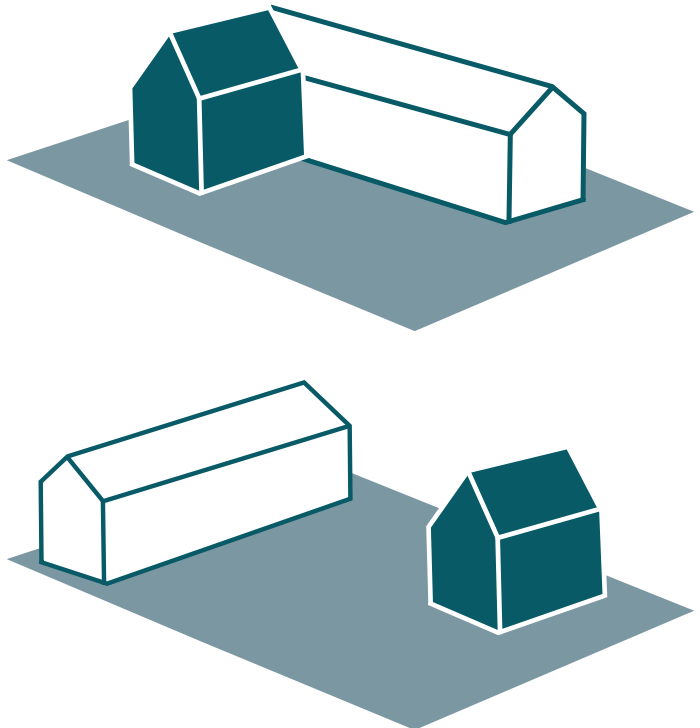
Loi Littoral

Spécificités d'aménagements.
Selon les secteurs, sont autorisés :

Les nouvelles constructions :
- En extension de l'urbanisation existante
- En densification de l'existant



La modification du bâti existant (évolution du bâti existant) :
- Extensions
- Annexes



> LES AGGLOMÉRATIONS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes, les extensions en continuité et densifications

LOCALISATION

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 du Dramont et s'étend le long du Front bâti jusqu'à la coupure d'urbanisation d'Agay.

> LES VILLAGES

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



LES VILLAGES SANS EXTENSION

AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes et la densification
INTERDITES : les extensions en continuité

LOCALISATION

Les villages identifiés sur la commune ne pourront pas s'étendre au delà des limites actuelles des bourgs. Ils sont :

- Le Trayas
- Aiguebonne



> LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes
LIMITÉE : la densification
INTERDITES : les extensions en continuité

LOCALISATION

Aucun secteur déjà urbanisé (SDU) n'a été identifié sur la commune de Saint-Raphaël.

> ESPACES DIFFUS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes
INTERDITES : les extensions en continuité et la densification

LOCALISATION

L'ensemble des secteurs non localisés dans une agglomération, un village ou un SDU est identifié comme faisant partie des espaces diffus.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

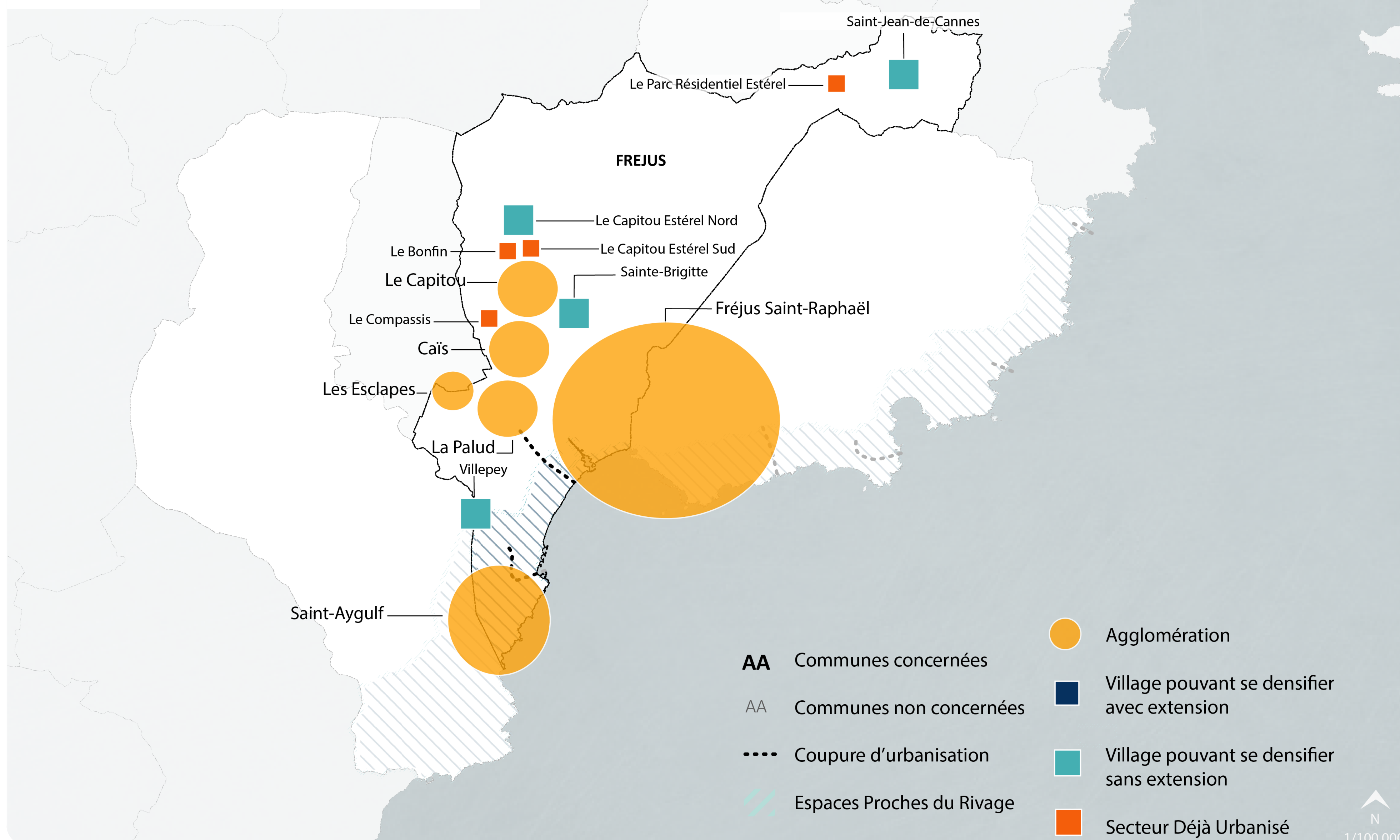
FRÉJUS

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur agglomération évolue ! Depuis 2021, Fréjus travaille avec les autres communes du territoire afin d'accompagner l'évolution de ses entités urbaines. Chaque groupement bâti a été étudié finement, afin de déterminer ses possibilités d'évolution pour les prochaines années.

Mise en œuvre de la Loi Littoral

Modification simplifiée n°2

SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération



Loi Littoral

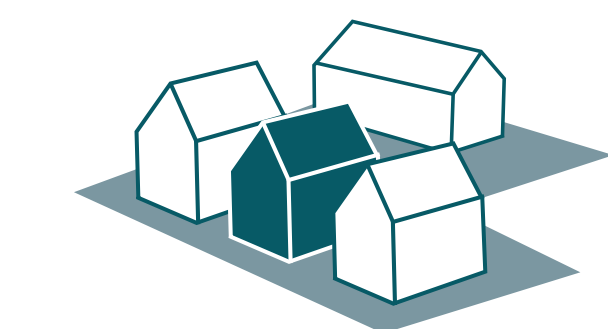
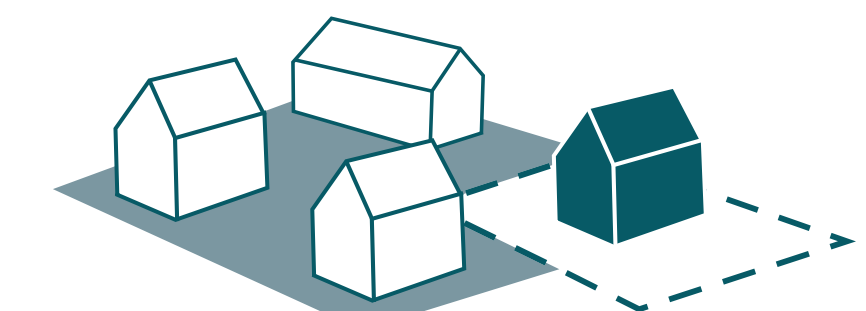
Spécificités d'aménagements.

Selon les secteurs, sont autorisés :

Les nouvelles constructions :

- En extension de l'urbanisation existante

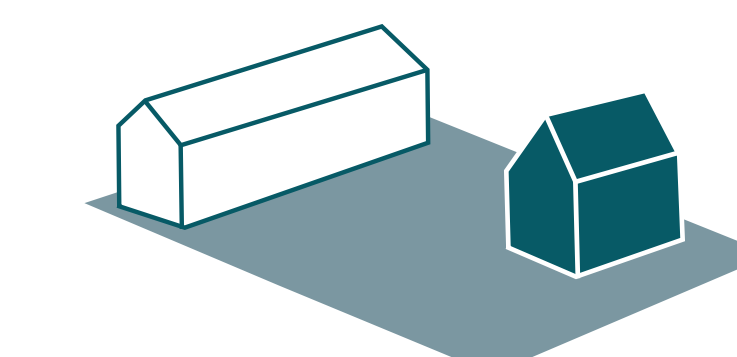
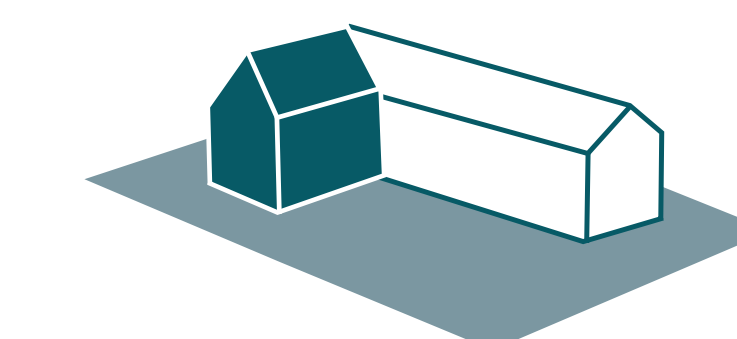
- En densification de l'existant



La modification du bâti existant (évolution du bâti existant) :

- Extensions

- Annexes



> LES AGGLOMÉRATIONS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes, les extensions en continuité et densifications

LOCALISATION

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 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 flanc Est.

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 DN7.

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

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



LES VILLAGES SANS EXTENSION

AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes et la densification

INTERDITES : les extensions en continuité

LOCALISATION

Les villages identifiés sur la commune ne pourront pas s'étendre au delà des limites actuelles des bourgs. Ils sont :

- Sainte Brigitte
- Villepey
- Saint-Jean-de-Cannes
- Le Capitou de l'Estérel Nord

> LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes

LIMITÉE : la densification

INTERDITES : les extensions en continuité

LOCALISATION

Sont identifiés comme secteurs déjà urbanisés (SDU) :

- Le Bonfin
- Le Capitou Sud Estérel
- Le Compassis
- Le Parc Résidentiel Estérel

> ESPACES DIFFUS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes

INTERDITES : les extensions en continuité et la densification

LOCALISATION

L'ensemble des secteurs non localisés dans une agglomération, un village ou un SDU est identifié comme faisant partie des espaces diffus.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

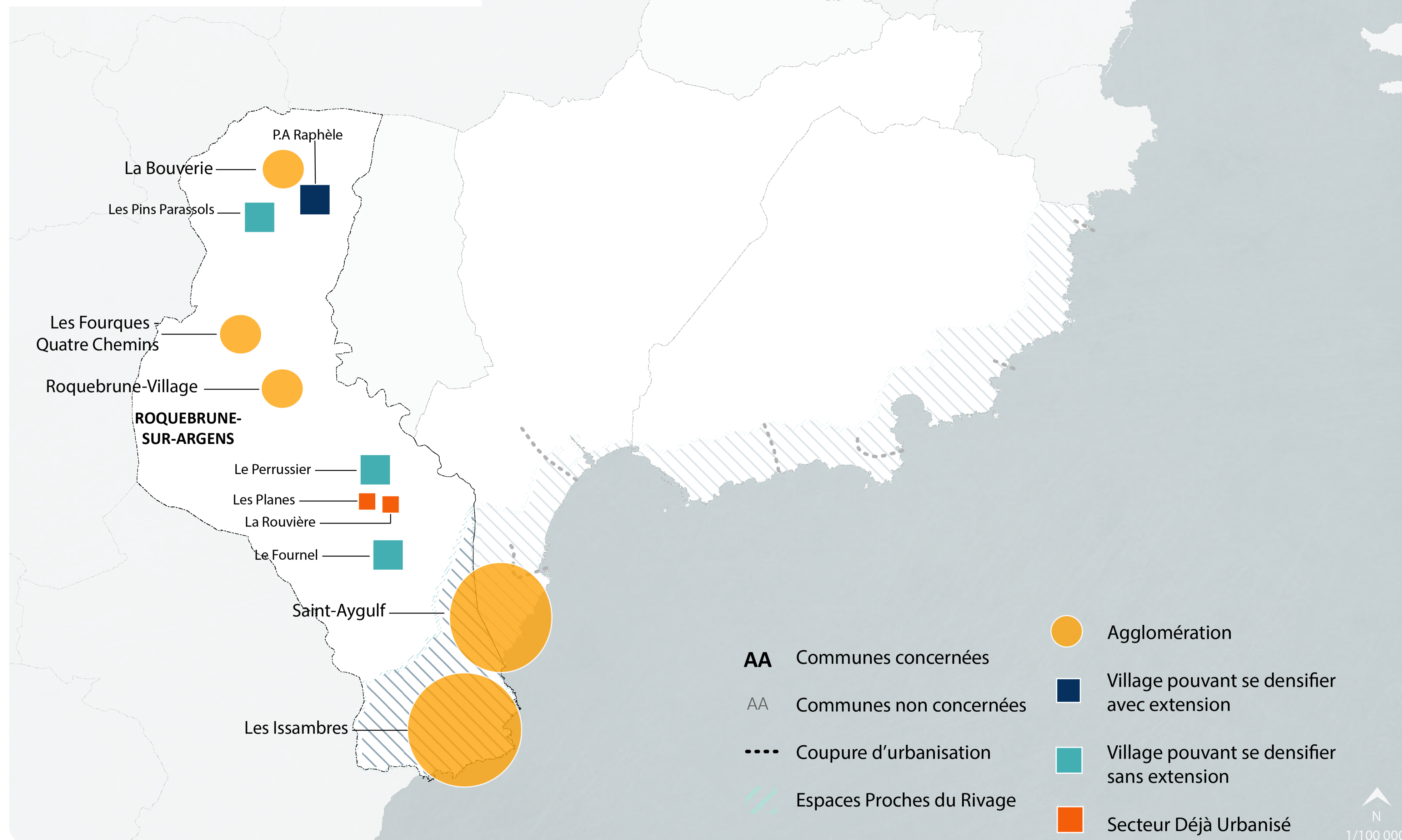
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Le SCoT d'Estérel Côte d'Azur agglomération évolue ! Depuis 2021, Roquebrune-sur-Argens travaille avec les autres communes du territoire afin d'accompagner l'évolution de ses entités urbaines. Chaque groupement bâti a été étudié finement, afin de déterminer ses possibilités d'évolution pour les prochaines années.

Mise en œuvre de la Loi Littoral

Modification simplifiée n°2

SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération



Loi Littoral

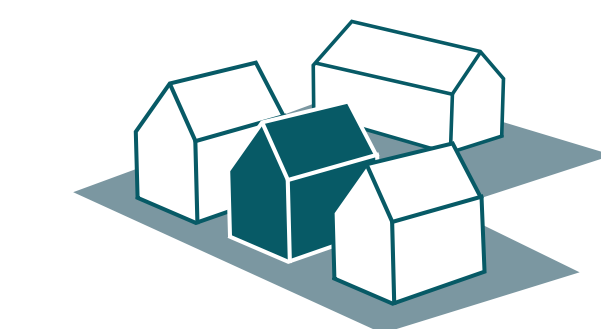
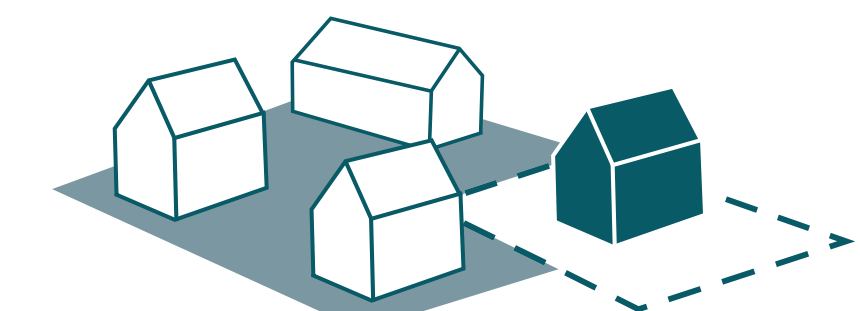
Spécificités d'aménagements.

Selon les secteurs, sont autorisés :

Les nouvelles constructions :

- En extension de l'urbanisation existante

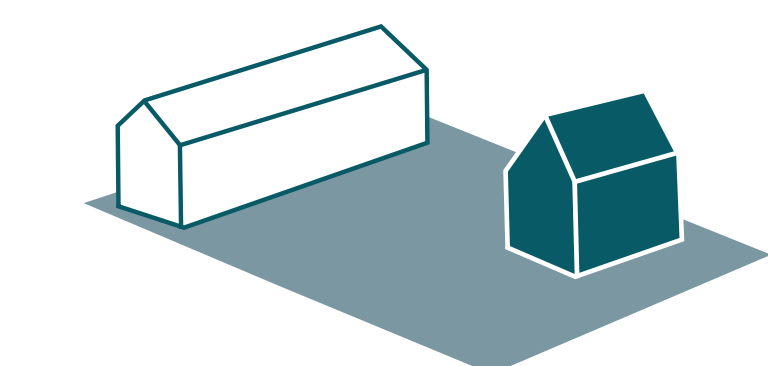
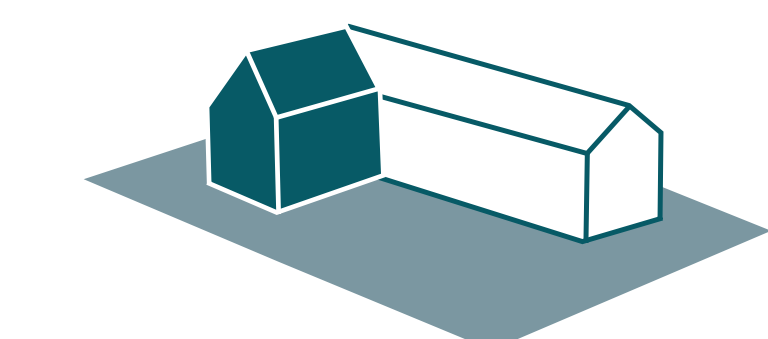
- En densification de l'existant



La modification du bâti existant (évolution du bâti existant) :

- Extensions

- Annexes



> LES AGGLOMÉRATIONS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes, les extensions en continuité et densifications

LOCALISATION

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 flanc 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.

> LES VILLAGES

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE

LES VILLAGES AVEC EXTENSION ✓ ✓ !

AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes et la densification

LIMITÉES : les extensions en continuité

LES VILLAGES SANS EXTENSION ✓ ✓ ✗

AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes et la densification

INTERDITES : les extensions en continuité

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 identifiés sur la commune ne pourront pas s'étendre au delà des limites actuelles des bourgs. Ils sont :

- Le Perrussier
- Le Fournel
- Les Pins Parassols

> LES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes

LIMITÉE : la densification

INTERDITES : les extensions en continuité

LOCALISATION

Sont identifiés comme SDU :

- La Rouvière
- Les Planes

> ESPACES DIFFUS

POSSIBILITÉS RELATIVES À CETTE TYPOLOGIE



AUTORISÉES : les évolutions des constructions existantes

INTERDITES : les extensions en continuité et la densification

LOCALISATION

L'ensemble des secteurs non localisés dans une agglomération, un village ou un SDU est identifié comme faisant partie des espaces diffus.