



PRÉFET DU VAR

1302

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Draguignan, le 20 février 2019

Le sous-préfet de Draguignan

à

Service Territorial Est Var
Bureau Aménagement

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Golfe de Saint Tropez
Hôtel communautaire
2, rue Blaise Pascal
83310 COGOLIN

Affaire suivie par :
Charlène MARTINO
Francis DAUPHINOT

Téléphone : 04 89 96 43 80

Courriel : charlene.martino@var.gouv.fr

francis.dauphinot@var.gouv.fr

LAR 1A 157 323 1971 1

Objet : Communauté de communes du Golfe de Saint Tropez (CC GST)

Arrêt du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Réf : Délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2018, délibération et dossier complet reçus en préfecture le 22 novembre 2018**Pièces jointes :** Avis UDAP, Académie de Nice, ARS, DGAC, ONF, INAO et gestionnaire de la réserve naturelle de la Plaine des Maure**Copie à :** SAD/BTA - SAD/BU - STEV/chrono - STEV/BA - STEV/BHC - DML - SEMA - SEF - Préfecture/DCL/BCLI - Sous Préfecture Draguignan

Par délibération du 26 septembre 2018, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CC GST) a arrêté le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les pièces du dossier, ainsi qu'une version dématérialisée, ont été transmises et enregistrées le 22 novembre 2018 en Préfecture du Var.

Je vous remercie de l'étroite association de mes services à l'élaboration de ce document qui, après examen, appelle les observations suivantes, auxquelles il conviendra de donner une suite.

1/ Application de la Loi "littoral"

La protection du littoral est un enjeu majeur du territoire, le SCoT se doit d'appliquer l'intégralité des dispositions de la Loi "littoral".

- Conformité avec la Loi "ELAN"

Les articles L121-3 et L.121-8 du code de l'urbanisme, issus de la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018, renforcent la portée des documents d'urbanisme lors de l'application de la Loi "littoral".

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Ainsi, il appartient au SCoT de préciser, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application de la Loi "littoral" et de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et d'en définir la localisation.

Si le projet de SCoT définit de manière indifférenciée le village ou l'agglomération comme « espace construit de manière relativement dense et structuré par opposition à l'urbanisation diffuse spontanée » et en établit une liste, il aurait été souhaitable de définir ces espaces indépendamment.

Par ailleurs, la Loi "ELAN" introduit une notion nouvelle de "secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et villages". Ces derniers doivent être identifiés par le SCoT et délimités par le plan local d'urbanisme (PLU).

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.

Des constructions et installations peuvent y 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.

L'autorisation d'urbanisme pour ces constructions et installations est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, y compris si le secteur est classé en zone urbaine du document d'urbanisme.

Si le projet de SCoT arrêté définit les limites de l'urbanisation sur le territoire en partie, ce dernier ne répond pas à la déclinaison de la Loi "littoral" introduite par la Loi "ELAN" et attendue dans ce document de planification. Au sein des limites d'urbanisation identifiées, le village, l'agglomération, les secteurs urbanisés et les espaces d'urbanisation diffuse ne sont pas différenciés.

De surcroît, la Loi "ELAN" supprime la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE), même si des mesures transitoires seront mises en place jusqu'au 31/12/2021. En effet, la possibilité d'urbaniser sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement est supprimée à compter de la publication de la loi, mais des autorisations d'urbanisme pourront continuer à être délivrées sur cette base et des révisions, mises en compatibilité ou modifications de document d'urbanisme, être approuvées jusqu'au 31 décembre 2021.

Il apparaît une incohérence entre le document d'orientations et d'objectifs qui pose le principe de réalisation de hameaux nouveaux sur le territoire sans les préciser et le schéma de l'accueil du développement futur qui identifie 3 projets. L'absence de justification ne permet pas de s'assurer que ces projets répondent à la définition du HNIE. Il conviendra donc de les supprimer en application de la Loi "ELAN".

Compte tenu de la date d'arrêt de votre projet (septembre 2018) et la date de promulgation de la Loi "ELAN" (novembre 2018) il est évident que le projet de SCoT ne répond pas aux attentes de la Loi : une mise en conformité du document avec la Loi "ELAN" s'avère donc nécessaire.

Vous voudrez bien m'indiquer les mesures que vous comptez prendre pour cette mise en compatibilité et le calendrier de sa mise en œuvre.

Coups d'urbanisation

Le projet de SCoT arrêté identifie 11 coupures d'urbanisation en application des dispositions de l'article L121-22 du code de l'urbanisme. D'une manière générale, les évolutions proposées ne mettent pas en relation les coupures d'urbanisation du précédent SCoT et l'étude d'application et de connaissance qui reste une référence en ce domaine (DDE 1990 et cartographie juin 1997). Une justification reste donc à produire en ce sens.

Ainsi, une évolution est pressentie au niveau de la coupure de Pardigon alors qu'aucune justification n'est produite. De même pour la coupure d'urbanisation sur le secteur du Vergeron à la Croix Valmer qui par ailleurs n'a pas été intégrée depuis mon courrier du 06 août 2018.

Je relève que les coupures d'urbanisation initialement identifiées par mes services sur le secteur de Pampelonne, au Nord et au Sud du secteur de Salagrue, ont été intégrées comme espaces de respiration. Ce qui n'est pas cohérent avec le caractère exceptionnel du site qui, plus est, comme sur Vergeron, a fait l'objet d'une ancienne décision de justice.

On peut noter qu'au sein de coupures d'urbanisation ou d'espaces de respiration, le SCoT prévoit le classement en zone naturelle ou agricole. Or, sur le schéma d'accueil du développement futur des secteurs urbanisés sont identifiés. Il convient d'assurer une cohérence de traitement de ces espaces et, donc, de supprimer toute identification d'urbanisation cartographique. Le document aurait pu utilement prévoir des prescriptions sur les critères qualitatifs paysagers de ces espaces pour déterminer leur enveloppe au niveau des documents d'urbanisme.

Limite à l'urbanisation déterminée dans le projet de SCoT

Le SCoT définit certaines limites à l'urbanisation à partir d'une liste de critères (objectif 27 du DOO) qu'il retranscrit dans le schéma de l'accueil du développement futur.

Or, d'autres limites sont affichées comme à conforter et à préciser dans les documents d'urbanisme communaux, sur la base des évaluations des besoins fonciers en lien avec les projets de développement.

Le SCoT confie alors un rôle prépondérant aux plans locaux d'urbanisme dans la définition des espaces, notamment au regard de la Loi "littoral". En application des dispositions de la Loi "ELAN", il revient au SCoT de s'approprier cette définition.

Si l'identification des villages n'appelle pas d'observation, certains secteurs identifiés comme agglomération existante apparaissent ne pas répondre à cette définition au sens de la Loi "littoral". En effet, au sein de la limite d'urbanisation définie au SCoT, il apparaît que certains secteurs relèvent d'espaces urbanisés au sens de la Loi "ELAN", mais aussi d'urbanisation diffuse, voire de foncier à vocation naturelle ou agricole, ou supportant de l'hébergement de loisirs non constitutif d'urbanisation.

Après analyse, il conviendra de réviser la qualification des espaces et les limites de l'urbanisation afin d'être en conformité avec les dispositions de la Loi "littoral". En effet, ces agglomérations et villages constituent des points d'ancrage pour l'accueil du développement futur. Ainsi, à titre non exhaustif, plusieurs secteurs interpellent car ils ne répondent pas aux critères de la Loi "littoral" :

➤ L'Hermitan / Les Aumares - COGOLIN

Ces secteurs se caractérisent par des constructions diffuses, dont le nombre et la densité ne sont pas significatifs, distant de l'agglomération de Cogolin par un espace agricole structurant à préserver. Ces deux secteurs sont actuellement séparés par un espace à vocation agricole, avec des terres cultivées, englobé dans le périmètre urbanisé.

➤ Valensole – COGOLIN

➤ Pôle équestre – GASSIN

Les constructions éparses présentes ne permettent pas de qualifier cet espace comme urbanisé, il conviendra de le supprimer.

➤ Les Massanes/Saint Martin – GOGOLIN / GASSIN

La coupure naturelle préservée de toute urbanisation entre les 2 sites devra être maintenue. Il conviendra de revoir les limites de l'urbanisation au SCoT.

Par ailleurs, la limite nord de l'urbanisation devra être réduite afin de respecter l'espace de respiration F entre le fond du Golfe et Font Mourier.

La limite Sud Ouest de « Saint Martin » devra respecter l'urbanisation existante.

➤ La Gare/Rebois – GASSIN

La cartographie identifie des limites d'urbanisation à confirmer. Ce secteur présente les caractéristiques d'une urbanisation diffuse.

➤ Gassinière/Le Brost

➤ Le Ginestel - GRIMAUD

La D559 doit être considérée comme une coupure physique, marquant une rupture avec Port Grimaud, et donc situant le secteur du Ginestel en discontinuité avec l'urbanisation existante. Cet espace appartient à un espace agricole plus vaste.

➤ La Carrade/Le Paradou – LA CROIX VALMER

Une poche d'urbanisation est identifiée au sein de la coupure d'urbanisation B de Pardigon. Les espaces artificialisés évoqués ne sont pas de nature à être qualifiés de village ou d'agglomération compte-tenu de leurs caractéristiques, et se situent également en espaces proches du rivage, et au sein d'un espace remarquable à préserver.

Par nature, la coupure doit ainsi présenter un caractère naturel, et adopter le classement idoine, de fait, aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée.

De fait, il conviendra de supprimer cette identification au schéma de l'accueil de développement futur.

➤ Les Terrasses - Cavalaire

La poche identifiée au Nord, en discontinuité de l'urbanisation réalisée en continuum depuis le rivage, n'est pas constitutive d'un village ou d'une agglomération, et correspond à de l'urbanisation diffuse.

Il conviendra de la retirer du schéma de l'accueil de développement futur.

➤ La tourraque - RAMATUELLE

➤ Salagrue - RAMATUELLE

Le SCoT définit une limite d'urbanisation au Nord de Salagrue à décliner au PLU, essentiellement composé de campings. Ce secteur ne peut être qualifié de village ou d'agglomération au sens des dispositions de la Loi "littoral". En effet, la jurisprudence a admis à plusieurs reprises que les espaces occupés par de l'hébergement de loisirs ne constituent pas une urbanisation.

Il conviendra de réviser la limite d'urbanisation au schéma de l'accueil du développement futur, sur ce secteur, notamment impacté par un espace de respiration. A noter que cet espace est également concerné par un espace de respiration.

➤ Pinet / Les Salins / Ay – RAMATUELLE / SAINT TROPEZ

Ces secteurs, caractérisés par une urbanisation diffuse ne peuvent être définis comme une agglomération, à partir de laquelle une extension d'urbanisation serait admise.

➤ Les Chênes – GASSIN

Ce secteur est concerné par un corridor écologique terrestre à restaurer.

➤ Secteur du Golf Club Saint-Tropez – GASSIN

La limite d'urbanisation inclut le golf et ses espaces verts, il conviendra de revoir la limite d'urbanisation au regard de ces aspects.

➤ Les Collines / Les Cagnignons / Les Crottes / Les Mûres / La Colline – GRIMAUD

Un continuum d'urbanisation est identifié au SCoT, en incluant des terres à vocation agricole, naturelle et d'hébergement de loisirs. La définition des limites est à revoir.

➤ Camp Ferrat – SAINTE -MAXIME

Les limites d'urbanisation au Nord de ce secteur semble inclure « Le Couloubrier », non urbanisé, et l'espace agricole de « La Pierre Plantée ». Les limites devront être révisées dans un objectif de réduction de la consommation des terres agricoles.

Au Sud de Camp Ferrat, une zone apparaît comme urbanisée et également identifiée par un HNIE : il conviendra de réviser cette limite d'urbanisation.

• Secteurs significatifs de développement par renouvellement urbain – Espaces Proches du Rivage (EPR)

Pour déterminer l'espace proche du rivage, le document s'appuie à juste titre sur 3 critères qui nécessitent d'être assortis d'une analyse paysagère fine des perceptions et notamment des co-visibilités (cf DOO). Toutefois, le critère affiché du kilomètre est inapproprié dans cette configuration. La limite admise est plus celle de la portée de vue. Les limites sont parfois erronées (exemple de Rayol Canadel à Saint-Tropez) ou les critères désignent sans équivoque les lignes de crêtes.

Le projet de SCoT décline les espaces proches du rivage (EPR) en 3 catégories et en graduant les capacités d'évolution de chacun des secteurs. Il convient de rappeler que, quelque soit la classification, la règle est celle de l'extension limitée, justifiée et motivée.

Au sein de ces EPR, les espaces littoraux sensibles sont bien préservés de tout développement urbain hormis 4 espaces stratégiques de développement susceptibles d'être densifiés :

- le Centre-ville de Cavalaire ;
- les Canebiers à Saint-Tropez ;
- le pôle technologique de Gassin ;
- l'ancien hippodrome à Cogolin.

Le SCoT renvoie aux PLU la définition des caractéristiques de l'urbanisation limitée dans les espaces littoraux de développement urbain stratégique et dans les espaces neutres.

L'équilibre de l'armature urbaine développée doit nécessairement s'accompagner dès le SCoT d'une définition de l'urbanisation limitée dans ces sites stratégiques, et non renvoyer cette responsabilité aux PLU.

Cette définition devra prendre en compte les caractéristiques de l'urbanisation existante sur ces sites, et également les risques inondation et submersion marine connus au travers du plan de prévention des risques approuvé sur la commune de Cogolin en mai 2005 et du porter à connaissance (PAC) de la carte de submersion marine des territoires à risque important du Var Est notifié le 28 avril 2017.

L'article L141-6 du code de l'urbanisme précise que le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. Ces secteurs identifiés comme significatifs de développement doivent être intégrés dans ces objectifs, afin de ne pas venir déséquilibrer le projet de territoire.

L'absence de capacité identifiée sur ces sites stratégiques est de nature à remettre en cause l'équilibre territorial défini. D'ailleurs, le PADD définit clairement l'espace de l'hippodrome de Cogolin comme une polarité devant être structurée et contenue. Sur ce site, il conviendra de tirer les conséquences du jugement du 25/01/2019 du TA de Toulon relatif à la modification n°9 du PLU de la commune de Cogolin qui notamment conforte certains aspects de la Loi "littoral", déjà exprimés à plusieurs reprises par les services de l'État, mais également de l'exposition aux risques, qu'il remet en contexte.

À noter qu'un site supplémentaire localisé au niveau du port de Saint-Tropez est également identifié, sans que celui-ci soit listé dans le DOO. Il conviendra de préciser cette incohérence.

Le SCoT maintient la vocation économique du pôle technologique de Gassin (objectif 55 DOO). Or, sur le schéma de l'accueil du développement futur, ce site n'est pas identifié en tant que développement économique mais pour du développement par renouvellement urbain. Des éléments de compréhension sont attendus.

D'une manière générale, la déclinaison territoriale de la Loi "littoral" est à réaliser en cohérence avec le précédent SCoT (justification des évolutions notamment) et les études d'application de la Loi "littoral" (DDE - 1990) et de lecture cartographique (DDE - juin 1997) déjà citées et qui demeurent encore à ce jour les principales références et le dire d'expert.

2/ Paysages

Alors qu'un gros travail préalable a été mené sur le paysage, notamment dans le cadre de l'atelier pédagogique régional, le paysage est plutôt absent de l'analyse. Les intentions pour le territoire du SCoT en ce domaine sont peu définies alors qu'il tire sa richesse et son attractivité de son site et de la qualité de ses paysages. L'approche paysagère aurait ainsi permis d'aborder le projet avec une vision globale et transversale de ses enjeux portée par la communauté de communes.

Cette approche aurait également permis d'identifier ce qui doit être préservé, reconquis et d'élaborer ensuite des objectifs de qualité paysagère. Les secteurs de développements futurs tels que les enveloppes urbaines et les activités touristiques et économiques sont directement concernées par cette absence.

3/ Consommation d'espace

En vertu de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme, le DOO doit arrêter, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrire, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. L'objectif de réduction de la consommation d'espace de 60 % n'est donc pas suffisant en soi et les objectifs chiffrés, par secteur géographique, sont manquants.

Le SCoT s'est construit sur la perspective de diminuer sensiblement le rythme de croissance démographique, ce qui permet à juste titre d'engager une véritable politique de réduction de la consommation foncière. Dès lors, il devrait conduire à une réduction proportionnée des surfaces en extension urbaine. Le SCoT estime les besoins fonciers totaux à 260 ha (DOO - objectif 25). Or, on constate un différentiel entre la capacité des PLU actuellement en vigueur et les objectifs de développement urbain annoncés. Pourtant rien n'indique que ce scénario ait conduit à renoncer à des zones d'extension urbaine. Au contraire, la carte « schéma de l'accueil du développement futur » frappe par le nombre de sites préférentiels.

Il manque à l'analyse un tableau permettant de comparer l'état initial des secteurs de développement urbains avec les possibilités offertes par le SCoT. De même en distinguant la mobilisation du renouvellement urbain de celle de l'extension pour renforcer son implication en termes de lutte contre l'étalement urbain et de favorisation de la densification.

Au final, l'analyse ne permet pas d'apprécier si le SCoT atteint ses objectifs en matière de consommation économe des espaces ou de limitation de l'étalement urbain. Il convient à minima que le document explique clairement sa réflexion en termes de capacités de densification et de mutation des secteurs urbanisés. Sa sécurisation juridique nécessiterait de clarifier les termes employés (préciser par exemple que l'optimisation prévue nécessitera l'analyse du potentiel de densification et de mutation au PLU - cf L101-2 CU).

4/ Croissance démographique et habitat

Après une forte croissance démographique jusqu'en 2006, la dernière décennie se caractérise par une baisse dans la moitié des communes. Ainsi, le projet de SCoT retient un rythme de croissance annuel de 0,3 %, soit un accueil de population supplémentaire de 180 habitants par an. A l'horizon 2030, la population totale est alors estimée entre 60 000 et 62 000 habitants.

L'article L141-12 du code de l'urbanisme prévoit que « Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé (...) ».

Les communes ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Néanmoins, Sainte-Maxime pourrait passer le seuil des 15 000 habitants à court ou moyen terme, impliquant l'application de l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales dans les communes de plus de 3 500 habitants. Il aurait été opportun que le projet de territoire s'approprie ce dispositif, qui répond à un réel besoin identifié. Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) particulièrement faible est en deçà de la moyenne départementale.

Le document présente un objectif de 25 % des résidences principales. Dans les faits, cet objectif est inférieur à la production actuelle sur ce territoire de 104 LLS /an contre 60 LLS/an proposés.

De plus, la demande exprimée sur ce territoire au 31 décembre 2018 est d'environ 1 800 ménages, dont plus de 62 % ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Le diagnostic du SCoT soulève que la production de résidences principales est aujourd'hui insuffisante pour permettre l'accueil de nouveaux arrivants et maintenir la population actuelle. Le document ne présente pas le détail et la justification du besoin en logement sur le territoire et ne définit pas de répartition territorialisée.

Concernant les résidences secondaires, le SCoT identifie la problématique de surreprésentation des résidences secondaires sur le territoire du Golfe. Les orientations prévoient notamment la « réversibilité » de résidences secondaires en résidences principales, et déterminent une enveloppe foncière maximale pour leur développement de 66 ha contre 105 ha pour les résidences principales. Toutefois, le sujet des résidences secondaires est peu traité alors qu'il conditionne le potentiel foncier pour la production de logements.

La réduction de la proportion des résidences secondaires est un impératif pour répondre au besoin en logement des actifs résidant à titre principal sur le territoire communautaire.

Par ailleurs, l'absence de localisation de ce foncier fait que cette enveloppe sera difficilement maîtrisable.

La spécificité touristique de ce territoire demande à ce que des thèmes plus spécifiques soient abordés comme la bi-résidentialité et le logement saisonnier, absents du document.

Les variations saisonnières de la population sont un élément majeur à prendre en compte dans la problématique du logement et de l'aménagement.

La proportion de maisons individuelles dans le Golfe atteint plus de 60 % des logements, un type d'habitat consommateur de foncier.

Le SCoT aurait pu s'approprier un objectif de répartition logements individuels / logements collectifs dans les constructions nouvelles, notamment dans le développement des pôles majeurs.

Le SCoT n'aborde pas la question de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants public ou privé.

5/ Biodiversité et milieux naturels

Le SCoT est un document intégrateur pour lequel les PLU devront assurer leur compatibilité. Aussi, sa qualité est essentielle pour voir émerger des plans de niveau communal harmonieux.

En l'occurrence, le rapport de présentation fait état d'une prise en compte insuffisante des enjeux de biodiversité concernant les projets.

- Trame verte et bleue (TVB)

En ce qui concerne l'identification de la TVB, les éléments présentés par le SCoT sont globalement d'un niveau moins précis que ceux présentés par le SRCE. Cela aurait dû être l'inverse. C'était d'ailleurs tout logiquement l'intention initiale.

Afin que les PLU puissent prendre en compte correctement les enjeux de la TVB, il convient que le SCoT affiche les continuités écologiques à une échelle nécessairement plus rapprochée que celle du SRCE (1:50000 voire 1:25000). Le SRCE demeure pour l'heure le document de référence pour le diagnostic des continuités écologiques, préférable au diagnostic présenté dans le SCoT.

- Diagnostic écologique

Le diagnostic écologique prend bien en compte tous les zonages de nature écologique ainsi que les continuités écologiques. En revanche, il est difficile de comprendre et de localiser les lieux des projets du développement futur qui vont impacter les milieux naturels.

Le rapport repère de manière très schématique les obstacles à ces continuités. On ne distingue pas précisément les nouveaux projets dans la zone d'étude (carte T2 58) vis-à-vis des périmètres de nature écologique.

Quatre points de vigilance sont identifiés dans ce rapport (T2 60) :

- Un point de vigilance au niveau du réservoir de biodiversité des collines de Reverdi dans lequel le projet de COSMA est préfiguré. Sans mesures adéquates, ce projet va entraîner une fragmentation du réservoir.
- Un point de vigilance au niveau du réservoir de biodiversité du massif des Garonnettes dans lequel le projet de CESMA est préfiguré. Sans mesures adéquates, ce projet va entraîner une fragmentation du réservoir.
- Un point de vigilance au niveau du réservoir de biodiversité de la corniche des Maures, entre les communes de Rayol-Canadel et Cavalaire. La pression de l'urbanisation et des espaces artificialisés a provoqué un « étranglement » du réservoir qui à terme pourrait entraîner une rupture de continuité importante au sein de ce dernier.
- Un point de vigilance du même type que le point précédent au niveau du réservoir des « trois caps ».

Pour le dernier point on ne sait pas de quel type de projet il est question. Pour le troisième point, il semblerait que ce soit l'extension de la ZAE du Fenouillet (voir DOO Annexe 5).

Une attention sera à apporter au niveau de la Môle où un site de développement d'équipements et un site de développement économique sont prévus. La Môle est classée liste 1 des cours d'eau prioritaire au SRCE, cela signifie qu'aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement).

Concernant les projets COSMA et CESMA, le SCOT n'évoque pas de solutions alternatives étudiées concernant le tracé.

De plus, d'autres espaces sont prévus dans le SCoT et aucun lien n'est fait concernant l'impact potentiel sur les milieux et les espèces (T3 110) :

- Urbanisation des espaces littoraux neutres et des espaces littoraux de développement
- Densification des espaces de continuité
- Secteurs d'accueil des nouvelles habitations
- Secteurs d'accueil des nouvelles infrastructures touristiques
- Secteurs d'extension des espaces économiques
- Nouveaux sites d'exploitation de matériaux et d'exploitation forestière
- Secteurs identifiés pour le recul stratégique face à l'érosion du trait de côte

Aucun élément dans le rapport de présentation ne permet de s'assurer que les enveloppes d'extensions urbaines retenues soient issues d'une analyse de la solution de moindre impact. Un grand nombre de ces secteurs semble positionné à proximité immédiate de réservoirs de biodiversité, sur des reliefs exposés à la vue depuis la mer. Ainsi, les projets de développements futurs ne sont pas forcément cohérents avec les enjeux environnementaux. S'y ajoutent également parfois d'autres enjeux et contraintes fortes (limites sites classés, Loi "littoral", exposition aux risques notamment).

On ne retrouve pas une cartographie intégrant à la fois le schéma de l'accueil du développement futur avec la carte de schéma de la trame verte et bleue. (DOO Annexe 4 et 5). On constate d'ailleurs que l'échelle du schéma de l'accueil du développement futur est plus précise (1/156 250) que celui de la trame verte et bleue (1/250 000) qui est peu lisible.

- Évaluation des incidences NATURA 2000

Concernant le volet terrestre, une forte fragmentation des milieux naturels va être occasionnée par la création des projets de contournement Ouest et Est de Saint-Maxime (COSMA et CESMA). Ces deux projets pourraient former des obstacles importants pour l'ensemble de la faune (avifaune, grands mammifères, chiroptères) et infranchissables pour certaines espèces (reptiles, amphibiens, petits mammifères...). En plus de provoquer une barrière physique au déplacement, ces deux aménagements pourraient engendrer des nuisances provoquant un nouveau stress agissant sur le cycle de vie des espèces. Ces nuisances sont de différents types : bruit, vibrations, éclairage. L'ensemble des espèces de la ZSC FR9301622 « La Plaine et le Massif des Maures » sont concernées par ces incidences ainsi que les oiseaux de la ZPS « Plaine des Maures ». En effet, même si cette dernière se situe à quelques kilomètres des projets du COSMA et CESMA, les oiseaux ciblés dans ce site utilisent également des habitats des collines de Reverdi et du massif des Garonettes dans leur cycle de vie. Des précisions devront être portées sur ces volets « contournements » nécessaires à la commune de Sainte Maxime.

Pour le volet littoral marin l'augmentation de la fréquentation touristique et l'augmentation du nombre de bateaux est le principal facteur d'incidences négatives sur les habitats et espèces du site Natura 2000 « Corniche Varoise ». D'autres facteurs créent également de la pression sur les milieux (mouillage, gros bateaux et nuisance sonores, les filets de pêche, les déchets et les nouveaux aménagements littoraux...). Une attention particulière devra être apportée sur cet aspect nautique.

Le SCoT est soumis à évaluation environnementale et, de ce fait, prévoit l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 (cf RP, T3 chapitre 4). Cette étude d'incidences fait l'objet d'un paragraphe spécifique. Le rapport renvoie la responsabilité de la mise en œuvre des mesures « éviter-réduire-compenser » au niveau des projets, notamment vis-à-vis des projets de déviations Ouest et Est de Sainte Maxime. Il est indispensable que le SCoT explique comment il a pris en compte l'impact sur l'environnement et justifie ses choix notamment sur des critères environnementaux.

Ces justifications doivent apparaître dans le rapport de présentation puis dans la déclaration mise à disposition du public (article L122-9 du code de l'environnement) une fois le SCOT adopté. A ce stade l'objectif est donc d'évaluer ces principes et règles, et de vérifier s'ils permettent d'éviter ou réduire les incidences des projets qui seront autorisés dans ce cadre. Ainsi l'évaluation des incidences du SCoT ne se substitue pas à l'évaluation des incidences qui devra ensuite être réalisée pour chacun des projets dans le cadre des procédures qui leur sont propres.

En l'état des documents arrêtés, certaines incohérences entre les objectifs écologiques et les objectifs de développement présentés laissent apparaître que le SCoT ait pu être élaboré selon une déclinaison des ambitions communales le rendant ainsi compatible avec les PLU et non l'inverse.

6/ Risques

Il est important de rappeler que la prévention des risques va au-delà des seuls plans de préventions des risques naturels (PPRN), ne serait-ce que dans la mesure où tous les risques identifiés ne sont pas nécessairement couverts par de tels documents. Il est donc particulièrement utile que le SCoT rappelle qu'une politique d'aménagement et de gestion globale complémentaire est nécessaire. Cependant, tous les risques ne sont pas réductibles et l'on ne peut souscrire à l'idée que par une politique de prévention active, aussi ambitieuse et pérenne soit elle, on supprimera des aléas majeurs (voir à cet effet la disposition D 1-6 du PGRI). C'est pourquoi il est nécessaire de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes dans les zones à risques. C'est bien là le rôle des PPR et des documents d'urbanismes.

L'enjeu (VLM, orientation 9 notamment) est bien celui de l'articulation entre une politique de gestion des risques et de gestion du trait de côte avec la question de l'inscription des actions de court terme dans une stratégie de long terme pour l'adaptation au changement climatique des territoires littoraux.

Ainsi, la prise en compte des aléas côtiers, pour être pleinement pertinente, doit se projeter dans le moyen et le long terme. Les équipements de superstructure ou d'infrastructure auront, en effet, une durée de vie et d'amortissement à des horizons temporels où les impacts du changement climatique, tel la montée du niveau de la mer seront manifestes. Leurs caractéristiques devront en tenir compte.

L'adaptation des équipements portuaires, les aménagements et l'intégration dans la planification des différents aléas terrestres et maritimes sont d'autant plus importants à prendre en compte que le développement du tourisme et des capacités d'urbanisation sont au cœur des orientations du SCoT.

La plupart des secteurs de développement par renouvellement urbain sont localisés dans des espaces soumis aux risques littoraux.

Sur le risque inondation, les principes de la politique de prévention sont bien rappelés en particulier en lien avec le fonctionnement naturel des cours d'eau et des bassins versants conformément aux orientations du SDAGE. Il convient de ne pas perdre de vue les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et notamment sa disposition D 1-6 (interdiction de construire en zone d'aléa fort et en zone inondable non urbanisée notamment).

7/ Divers

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers « .pdf ». A ce stade, les données livrées ne permettent que de visualiser le document mais pas de les utiliser dans un outil SIG, voire de les exploiter ou les imprimer autrement que sur format limité. Elles ne semblent donc pas suivre les recommandations du cahier national des prescriptions pour la dématérialisation des documents d'urbanisme (cahier des charges du conseil national de l'information géographique - CNIG).

En effet, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (SUP) rend obligatoire, dès 2020, la mise en ligne de ces documents dans un format dématérialisé standard numérique fiable et exploitable. Il est recommandé aux bureaux d'études en charge de l'élaboration du document de consulter le cahier des charges du CNIG qui décrit l'organisation et la codification des pièces écrites et ce avant l'approbation du SCoT.

Cette ordonnance prévoit la création du Portail national de l'urbanisme qui aura pour vocation de rendre accessible sur un site internet l'ensemble des documents d'urbanisme au format numérique CNIG.

Ainsi :

- Dès le 1^{er} janvier 2016, les EPCI et les communes sont invités à transmettre leurs documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales) au fur et à mesure de leur évolution, à l'État, au standard CNIG.
- Puis, à partir du 1^{er} janvier 2020, les documents d'urbanisme, pour être exécutoires, devront être publiés sur le portail national de l'urbanisme (PNU) en respectant le nouveau standard. Cela concernera l'élaboration des documents mais aussi toutes leurs évolutions.

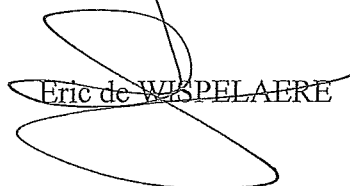
Vous trouverez, pour prise en considération, annexées au présent courrier, les observations formulées par l'UDAP, Académie de Nice, ARS, DGAC, ONF, INAO et du gestionnaire de la réserve naturelle de la Plaine des Maures. L'avis émis par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 30 janvier 2019 est également à prendre en compte.

En conclusion, les points essentiels cités plus haut sont de nature à fragiliser le projet de SCoT sur le plan de la légalité compte tenu d'une prise en compte insuffisante :

- de la Loi "ELAN",
- de la Loi "littoral",
- de la maîtrise du développement urbain corrélativement à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui apparaît excessive,
- de la diversification de l'offre de logements dont la production de logements sociaux et des saisonniers,
- des risques naturels,
- des enjeux environnementaux.

Je souligne cependant l'important travail réalisé dans l'élaboration de ce SCoT et vous invite à le poursuivre et à améliorer votre projet en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis.

Restant à votre disposition, aucun des points soulevés n'étant pas réglable.


Eric de WISPELAERE